



**PRAKTEK PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH CAMAT
DALAM KEDUDUKAN DAN FUNGSINYA SELAKU PPAT SEMENTARA
DI KECAMATAN SUNGAI RAYA KALIMANTAN BARAT**

TESIS

Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :
DEDI SUPRIATNO
B4B 008 045

PEMBIMBING :
NUR ADHIM, S.H., M.H

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**PRAKTEK PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH CAMAT
DALAM KEDUDUKAN DAN FUNGSINYA SELAKU PPAT SEMENTARA
DI KECAMATAN SUNGAI RAYA KALIMANTAN BARAT**

Disusun Oleh :

**DEDI SUPRIATNO
B4B 008 045**

Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

PEMBIMBING,

**NUR ADHIM, S.H., M.H
NIP. 19640420 199003 1 002**

**PRAKTEK PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH CAMAT
DALAM KEDUDUKAN DAN FUNGSINYA SELAKU PPAT SEMENTARA
DI KECAMATAN SUNGAI RAYA KALIMANTAN BARAT**

Disusun Oleh :

DEDI SUPRIATNO

B4B 008 045

Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 19 April 2010

Tesis Ini Telah Diterima
Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

NUR ADHIM, S.H., M.H
NIP. 19640420 199003 1 002

H. KASHADI, S.H., M.H
NIP. 19540624 198203 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini DEDI SUPRIATNO, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya ataupun sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 19 April 2010

Yang Menyatakan,

DEDI SUPRIATNO

KATA PENGANTAR

Hanya dengan restu, perlindungan dan karunia Allah Yang Maha Perkasa dan Maha Tahu, tesis dengan judul : **“PRAKTEK PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH CAMAT DALAM KEDUDUKAN DAN FUNGSINYA SELAKU PPAT SEMENTARA DI KECAMATAN SUNGAI RAYA KALIMANTAN BARAT”**, akhirnya dapat penulis selesaikan untuk memenuhi persyaratan memperoleh derajat S2 Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis dalam kesempatan ini menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. DR. Dr. Susilo Wibowo, MS.Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof. Y. Warella, MPA., P.Hd., selaku Direktur Program Pasca sarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. DR. Arief Hidayat, SH., MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
5. Bapak DR. Budi Santoso, SH., MS., selaku Sekretaris I pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

6. Bapak DR. Suteki, SH., MH., selaku Sekretaris II pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
7. Bapak Prof. Dr. Paulus Hadisuprpto, SH., MH., selaku Dosen Wali Penulis;
8. Bapak Nur Adhim, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing tesis ini, yang setiap saat bersedia memberikan waktunya dalam membimbing, mendorong dan memberikan banyak pencerahan kepada penulis selama ini;
9. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
10. Segenap Karyawan Bagian Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
11. Rekan-rekan seperjuangan angkatan 2007, angkatan 2008, angkatan 2009, terutama rekan-rekan angkatan 2008 kelas A1 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

Tidak akan pernah terlupakan kepada orang-orang terdekat penulis, istri tercinta Fera Maulina, S.E.T., MM., dan anak ku tercinta Harvaesa Bintang Putra Defasa. Kepada keluarga besar almarhum Thamrin Eling di Singkawang dan keluarga besar Abdul Hayat di Pontianak, terima kasih atas cinta, kasih sayang, dan pengorbanan yang diberikan kepada penulis selama ini.

Penulis sudah berupaya semaksimal mungkin menyelesaikan tesis ini, namun disadari masih ada kekurangan dan belum sempurna substansinya. Oleh karena itu, saran dan kritik yang konstruktif sangat diharapkan untuk perbaikannya.

Akhirnya, semoga tesis ini memberikan manfaat dan tambahan pengetahuan khususnya dalam bidang ilmu Hukum Agraria bagi akademisi, birokrat, praktisi, dan terutama bagi penulis sendiri.

Semarang, 19 April 2010

P e n u l i s,

DEDI SUPRIATNO

ABSTRACT

Since the first ground is closely related to everyday human life and so the importance of land for humans can be seen from the fact that in various human activities are always associated with the land and committed on the ground.

Research on the practice of making the deed of land by the subdistrict head in position and function as PPAT While in Sungai Raya District, West Kalimantan to know and understand the issues concerning the practice of making the deed by the District Head as PPAT Meanwhile, and also to know what the legal consequences that may arise in case of errors in the practice of making the deed of land by the District Head as PPAT meantime.

The research method used in this research is empirical juridical, which analyzes the law not merely as a set of regulatory rules that are purely normative, but the laws are regarded as public behavior. The data used are primary data, ie data obtained directly from the field and use the interviews and secondary data through literature study. Analysis of the data used is a qualitative descriptive analysis.

Based on the results of research in general, 3 (three) districts namely (Sungai Raya District, River District and River District Kakap Ambawang) that the practice of making the deed of the land through several stages of preparation, stage of development and deed registration phase. In its execution of three district as PPAT While still doing deviations in implementation. The legal consequences that arise because of these irregularities did not affect the legal certainty of a deed made by PPAT Meanwhile, unless not matching the original certificate to the Land Office. The existence of this negligence resulted in null and void the deed was made, if the certificate was not registered at the Land Office.

Based problems outlined above have been well on the practice of making the deed of transfer rights or legal consequences that arise from problems that should be recommended that the Kubu Raya District Land Office in the task management and the supervision must really implement these rules seriously in order to create awareness law for the District Head as PPAT Meanwhile, every PPAT While that mistake should be given sanctions consistent with applicable regulations.

Keywords: Camat, PPAT Meanwhile, the Guidance and Supervision

ABSTRAK

Sejak dahulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan begitu pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa di berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan di atas tanah.

Penelitian tentang praktek pembuatan akta tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara di Kecamatan Sungai Raya Kalimantan Barat bertujuan untuk mengetahui dan memahami permasalahan tentang praktek pembuatan akta oleh Camat selaku PPAT Sementara, dan juga untuk mengetahui akibat hukum apa yang timbul jika terjadi kesalahan dalam praktek pembuatan akta tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat. Data yang digunakan adalah data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dan menggunakan wawancara, serta data sekunder dengan cara studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisa deskriptif kualitatif.

Berdasarkan pada hasil penelitian pada umumnya, 3 (tiga) kecamatan yaitu (Kecamatan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Kakap dan Kecamatan Sungai Ambawang) bahwa praktek pembuatan akta tanah melalui beberapa tahap, yaitu tahap persiapan, tahap pembuatan dan tahap pendaftaran akta. Di dalam pelaksanaannya tiga camat sebagai PPAT Sementara tersebut masih melakukan penyimpangan-penyimpangan dalam pelaksanaannya. Akibat hukum yang timbul karena adanya penyimpangan tersebut tidak mempengaruhi kepastian hukum atas akta yang dibuat oleh PPAT Sementara, kecuali tidak mencocokkan sertifikat asli ke Kantor Pertanahan. Adanya kelalaian ini berakibat batal demi hukum atas akta yang dibuat, jika ternyata sertifikat tersebut tidak terdaftar di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan permasalahan yang telah dijabarkan di atas baik mengenai praktek pembuatan akta peralihan hak maupun akibat hukum yang timbul dari permasalahan itu hendaknya disarankan agar Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya dalam tugas pembinaan dan pengawasan haruslah benar-benar melaksanakan peraturan tersebut dengan sungguh-sungguh guna untuk terciptanya kesadaran hukum bagi Camat selaku PPAT Sementara, maka setiap PPAT Sementara yang melakukan kesalahan harus diberi sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Kata kunci: Camat, PPAT Sementara, Pembinaan dan Pengawasan

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGUJIAN

PERNYATAAN

KATA PENGANTAR v

ABSTRAK viii

ABSTRACT ix

DAFTAR ISI x

DAFTAR TABEL xiv

BAB I : PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

B. Perumusan Masalah 11

C. Tujuan Penelitian 12

D. Manfaat Penelitian 12

1. Manfaat Teoritis 12

2. Manfaat Praktis 13

E. Kerangka Pemikiran 14

F. Metode Penelitian 22

	1. Metode Pendekatan	23
	2. Spesifikasi Penelitian	24
	3. Obyek Dan Subyek	24
	4. Teknik Pengumpulan Data	25
	5. Teknik Analisis Data	29
	G. Sistematika Penulisan	29
BAB II	: TINJAUAN PUSTAKA	32
	A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	32
	1. Pengertian PPAT	32
	2. Dasar Hukum PPAT	33
	3. Tugas Dan Kewenangan PPAT	34
	4. Pengangkatan, Pemberhentian PPAT	37
	5. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah	41
	6. Pembinaan Dan Pengawasan Pelaksanaan Tugas PPAT	42
	B. Tinjauan Mengenai Camat	45
	1. Pengertian Tentang Camat	45
	2. Syarat-syarat Camat Selaku PPAT Sementara	47
	3. Hubungan Hukum Camat Dengan Pendaftaran Tanah	49
	4. Kedudukan Dan Fungsi Camat Sebagai PPAT	51

5. Larangan Membuat Akta Oleh Camat Selaku PPAT	53
C. Tinjauan Tentang Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	57
1. Pengertian Akta Otentik PPAT	57
2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Sebagai Alat Bukti	60
D. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	62
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	62
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	63
3. Pejabat Yang Berkaitan Dengan Pendaftaran tanah	68
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	70
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	70
1. Letak Geografis	70
2. Luas Wilayah	70
B. Praktek Camat Selaku PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta Tanah Di Kabupaten Kubu Raya	73
1. Kedudukan Dan Fungsi Camat Selaku PPAT Sementara	73
2. Proses Pembuatan Akta Tanah Di Hadapan Camat Selaku PPAT	78
C. Akibat Hukum Yang Timbul Atas Kesalahan Camat Selaku PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta Tanah	106

BAB IV	:	PENUTUP	111
		A. Kesimpulan	111
		B. Saran	112

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
1. Luas Wilayah Kabupaten Kubu Raya Menurut Kecamatan..	71
2. Luas Wilayah Kabupaten Kubu Raya Menurut Status Tanah Tahun 2010	72
3. Camat Selaku PPAT Sementara Di Kabupaten Kubu Raya	74
4. Jumlah Pembuatan Peralihan Hak Atas Tanah Yang Ditangani Oleh Camat Sebagai PPAT Sementara Selama Tahun 2006-2010	79

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan tumbuh kembang, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan maka manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankannya juga dari pihak lain.

Begitu pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin lepas dari tanah. Berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan di atas tanah. Tanah menjadi suatu kebutuhan di mana setiap orang

membutuhkannya. Hal ini mendorong untuk dapat memiliki dan menguasai tanah yang dibutuhkannya.

Selain apa yang dipaparkan di atas, mayoritas orang ingin memiliki dan menguasai tanah karena ingin memenuhi kebutuhan hidup. Bagi kebanyakan manusia tanah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, selain makanan dan pakaian. Tanah merupakan komoditas pemenuhan hidup yang harus dimiliki agar lebih sejahtera. Secara psikologis manusia, terutama sebuah keluarga batih,¹ tidak akan merasa tenang sebelum memiliki sendiri tanah untuk tempat bernaung.

Karena tanah begitu berharga maka manusia selalu berupaya untuk mendapatkannya. Upaya ini dapat dilakukan dengan membuka hutan dan ladang, membeli dari pemilik tanah yang mau menjual, melakukan tukar-menukar, hibah, dan pewarisan.

Mengenai tanah ini, Antje M. Ma'moen dalam tulisan SF. Marbun yang berjudul: Kedudukan, Tugas dan Wewenang BPN ditinjau dari Hukum Administarsi Negara mengemukakan antara lain,² Salah satu bidang kehidupan masyarakat dan negara yang relatif banyak menyita perhatian dan pemikiran, bahkan digeluti secara ketat,

¹Yandianto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Bandung: M25, 2001) hal 250

²SF.Marbun, *Dimensi-dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: UII Press, 2001), hal. 362.

adalah masalah hubungan antara warga masyarakat dengan tanah. Hubungan antara manusia dengan tanah sudah sejak adanya manusia itu sendiri.

Sejarah hubungan manusia Indonesia dengan tanahnya juga memproklamasikan kemerdekaannya, hubungan antara manusia dengan tanahnya dilakukan dan terangkum dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan, bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Apa yang telah dinyatakan bangsa Indonesia dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria. Hal ini terlihat dalam Pasal 2 UUPA. Untuk dapat lebih memahami bagaimana hubungan manusia Indonesia dengan tanahnya ataupun juga makna penguasaan negara atas tanah, kiranya dapat disimak Pasal 2 UUPA sebagai berikut:³

- 1) Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang dasar dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi dan air dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya itu

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Jambatan, 2003), hal.553.

pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia.

2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini, digunakan untuk mendapatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan tidak masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Mengenai Pasal 2 UUPA ini A.P.Parlindungan mengemukakan antara lain :

“Dengan demikian negara sebagai organisasi kekuasaan mengatur sehingga membuat peraturan, kemudian menyelenggarakan artinya melaksanakan (*execution*) atas penggunaan/peruntukan (*use*), persediaan (*reservation*) dan pemeliharannya (*maintenance*) dari bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, juga untuk menentukan dan mengatur (menerapkan dan membuat peraturan-peraturan) hak-hak apa saja yang dapat dikembangkan dari Hak Menguasai dari Negara tersebut. Dan kemudian menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) bagaimana seharusnya hubungan antara orang atau badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam terkandung di dalamnya”⁴

Jadi Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat diberikan hak untuk menguasai tanah dalam rangka untuk mewujudkan kemakmuran rakyat, yang dikenal sebagai hak menguasai negara. Negara menguasai artinya negara sebagai badan penguasa mempunyai wewenang untuk pada tingkatan tertinggi (1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; (2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; (3) menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang-orang dan

⁴Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1990), hal.28.

perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁵

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa pengertian tanah secara yuridis yaitu permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdemensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi terkadang wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah ini, Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum diberi kewenangan untuk membentuk akta-akta tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Sedangkan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang

⁵Maria SW.Sumardjono, *Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM, 1982), hal 13.

dangan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan pertanahan tertentu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum juga ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan umum mengenai jabatan PPAT lebih khusus, lengkap dan terperinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada intinya berisikan ketentuan-ketentuan kode etik dan landasan yuridis bagi PPAT.

Disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 pada tanggal 5 Maret 1998 itu, merupakan tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, membuat kedudukan PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang

berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah menjadi semakin kokoh, kecuali akta lelang dibuat oleh pejabat lelang.

Oleh karena itu ketertiban dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diharapkan oleh masyarakat tentunya tidak lepas dari keberadaan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun PPAT dimaksud diatur dalam peraturan pemerintah sebagaimana yang diuraikan pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dikenal beberapa PPAT yaitu PPAT-Notaris, PPAT-Camat, PPAT-Khusus (PPAT-ex Pegawai BPN).

Oleh Karena ketiga jenis PPAT ini pula yang menjalankan pelayanan kepada masyarakat tersebut, sehingga sangat menentukan pula keberadaan masing-masing PPAT dimaksud di dalam masyarakat. Dimana selain mempunyai tugas dan kewenangan membuat akta-akta otentik peralihan hak atas tanah juga berfungsi sebagai konsultan dan penasehat hukum bagi masyarakat.

PPAT sebagai pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah adalah pengangkatannya harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, kecuali PPAT Sementara tanpa melalui ujian dan pendidikan khusus, tetapi karena jabatannya sebagai Kepala Pemerintahan Kecamatan dapat ditunjuk sebagai PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Keberadaan Camat selaku PPAT Sementara karena jabatannya, sebenarnya mempunyai tujuan mulia, yaitu untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah belum cukup terdapat PPAT serta membantu pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatannya. Disamping itu juga bahwa selama ini masyarakat mengetahui Camat selain sebagai PPAT Sementara juga sebagai pimpinan pemerintahan di tingkat kecamatan, sehingga fungsi dan kedudukannya masih dibutuhkan oleh masyarakat. Meskipun saat ini banyak terdapat PPAT Notaris, namun PPAT Sementara tetap dianggap masih eksis dalam menghadapi persaingan dalam bidang pekerjaan yang satu ini. Dimana Camat selaku PPAT Sementara kedudukannya sangat strategis kerana dia sangat menguasai wilayah dan memahami karakter masyarakatnya. Namun dalam praktek tetap harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah diberlakukan sejak tanggal 5 Maret 1998, dan kini dilengkapi dengan peraturan pelaksanaannya seperti Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berlaku sejak tanggal 1 Oktober 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang

Peraturan Jabatan PPAT. Hal ini membuktikan tidak menutup kemungkinan terjadinya permasalahan dalam praktek pembuatan akta tanah oleh PPAT Sementara.

Permasalahan yang timbul dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah pada PPAT Sementara dapat disebabkan oleh beberapa faktor, baik itu disebabkan oleh kesalahan – kesalahan dalam pelaksanaan maupun kurangnya penguasaan tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti tidak melakukan pengecekan sertifikat asli di Kantor Pertanahan dan kesalahan pembuatan bagian-bagian akta dalam formulir akta otentik yang kadangkala tidak sesuai dan menyalahi ketentuan yang digariskan baik oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sehingga pada akhirnya menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pihak maupun PPAT itu sendiri. Meskipun telah memenuhi syarat-syarat baik formal maupun material dalam praktek pembuatan akta tanah tersebut, namun kemungkinan PPAT Sementara melakukan kesalahan dan kelalaian masih tetap terbuka.

Seperti diketahui, peran PPAT Sementara sangat besar, terutama pada daerah-daerah yang masih sedikit jumlah PPAT Notaris, terutama di daerah Kabupaten Kubu Raya Kalimantan Barat, yang memiliki 9 kecamatan yaitu kecamatan Sungai Raya, Kecamatan

Teluk Pak Kedai, Kecamatan Sungai Kakap, Kecamatan Rasau Jaya, Kecamatan Batu Ampar, Kecamatan Terentang, Kecamatan Kubu, Kecamatan Kuala Mandor dan Kecamatan Sungai Ambawang.

Dari 9 kecamatan tersebut di atas, Kecamatan Sungai Raya yang lebih pesat perkembangan pembangunannya mengingat kecamatan ini berbatasan langsung dengan Pemerintah Kota Pontianak, sehingga secara langsung juga berpengaruh terhadap frekuensi pembuatan akta-akta tanah yang menggunakan jasa PPAT, khususnya melalui Camat selaku PPAT Sementara.

Oleh karena itu menjadi menarik untuk diteliti lebih lanjut terhadap praktek pembuatan akta tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara di Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya Kalimantan Barat.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian pada latar belakang tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana praktek pembuatan akta tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara di Kabupaten Kubu Raya Kalimantan Barat ?
2. Apa akibat hukum jika terjadi kesalahan dalam praktek pembuatan akta tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan pasti. Hal ini sebagai pedoman dalam mengadakan penelitian. Tujuan dalam suatu penelitian menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut.

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami tentang praktek pembuatan akta tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara di Kabupaten Kubu Raya Kalimantan Barat.
2. Untuk mengetahui akibat hukum jika terjadi kesalahan dalam praktek pembuatan akta tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian diharapkan sebagai suatu bahan akan memberikan kemanfaatan. Kemanfaatan disini ada 2 yaitu:

1. Manfaat Teoritis

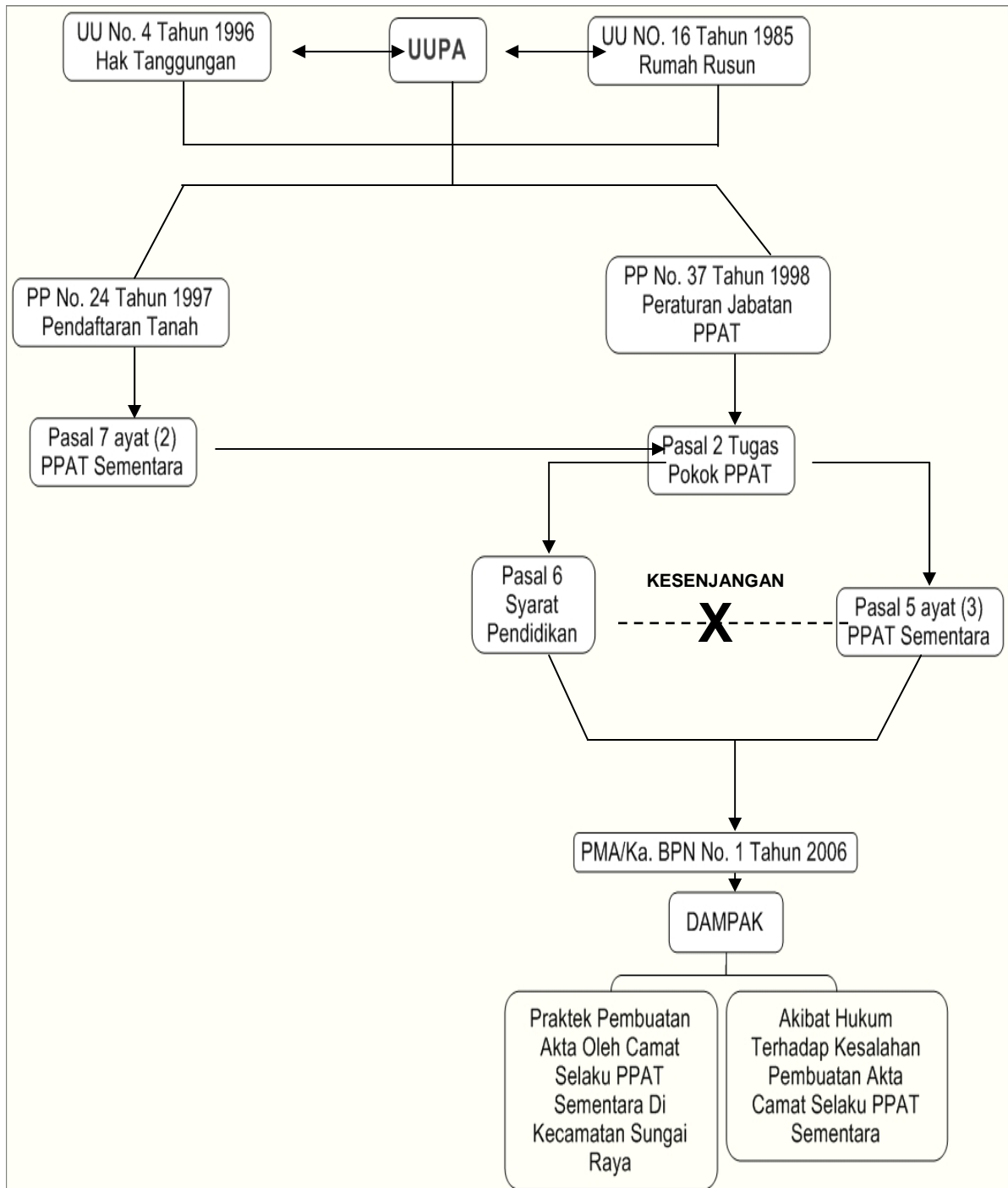
Hasil pengkajian dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran baik berupa perbendaharaan dalam bentuk konsep-konsep pemikiran, metode atau teori dalam ilmu hukum

pada umumnya hukum perdata, hukum agraria pada khususnya, terutama menyangkut pada akibat-akibat hukum yang timbul dari peraturan pembuatan akta tanah oleh PPAT, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bahan masukan dan kajian informasi yang bersifat ilmiah guna penyempurnaan perangkat peraturan Hukum Agraria dimasa yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dijadikan masukan dan sumbangan pemikiran serta pertimbangan dalam mengkaji Undang-undang serta praktek penerapan Undang-undang dalam rangka penegakan hukum di bidang Agraria khususnya mengenai praktek pembuatan akta tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT sementara.

E. Kerangka Pemikiran



Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, namun dalam pelaksanaan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan akta oleh PPAT Sementara.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu, yaitu akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961.⁶

Dasar hukum PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah tersebut dijelaskan bahwa :“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

⁶Effendi Perangin, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, (Jakarta: Rajawali, 1986), hal 3

PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Undang-undang tersebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik. Dengan demikian sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yang mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) diatas adalah berupa Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak guna bangunan, hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Sedangkan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah ini mengatur mengenai kewenangan PPAT, sebagai berikut :

- 1) PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik terhadap semua perbuatan hukum mengenai semua hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta-akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi perbuatan hukum dalam akta.
- 3) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya dan sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

4) Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1), pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut Pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran yang masing-masing bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sebagaimana diketahui pengangkatan PPAT-Notaris adalah harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sedangkan pengangkatan Camat selaku PPAT Sementara harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud diatas.

Adapun Pasal 5 ayat (3) dimaksud adalah menjadi dasar hukum Camat sebagai PPAT Sementara yang menyebutkan, bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT khusus :

- 1) Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.⁷
- 2) Sedangkan wewenang mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT Sementara berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998, yaitu dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.⁸

Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah

⁷AP.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal.184.

⁸Boedi Harsono, *loc.cit.* hal. 678.

PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14. Di daerah yang sudah terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat yang baru tidak lagi sebagai PPAT Sementara.

Atas dasar tersebut diatas, Camat yang menjabat selaku PPAT, karena jabatannya memerlukan surat keputusan pengangkatannya oleh Kepala Kantor Wilayah, atas nama Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁹

Selain sebagai seorang kepala kecamatan, Camat juga berfungsi sebagai PPAT Sementara. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, pengertian kedudukan adalah status yaitu keadaan atau tingkatan orang, badan atau negara.¹⁰ Kedudukan juga dapat diartikan sebagai tempat pegawai tinggal untuk melakukan pekerjaan atau jabatannya. Jadi kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara karena status Camat sebagai kepala kecamatan pada kecamatan tempat ia tinggal untuk melakukan jabatannya. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT, yaitu sebagai pejabat umum. Hanya saja kedudukan Camat adalah sebagai

⁹Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, jilid 2, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004), hal.76.

¹⁰ Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999), hal.260.

PPAT Sementara yang diangkat karena jabatannya sebagai kepala kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada Kabupaten/Kotamadya yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT. Apabila untuk Kabupaten/Kotamadya tersebut PPAT sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu.

Pengertian Fungsi adalah jabatan atau pekerjaan yang dilakukan.¹¹ Fungsi adalah kemampuan yang dimiliki dari seseorang yang sesuai dengan pekerjaan atau tugasnya. Fungsi Camat sebagai PPAT Sementara adalah membuat akta tanah. Fungsi ini tercipta karena jabatan pekerjaan yang dilakukan yaitu sebagai kepala kecamatan. Sebagai PPAT Sementara, pertanggungjawaban Camat sama dengan PPAT lainnya yaitu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak. Pertanggungjawaban sebagai PPAT Sementara ini berupa pelaksanaan tugas dan fungsinya dalam praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

¹¹Ibid, hal.283.

F. Metode Penelitian

Metodologi¹² artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporan.

Untuk mempertajam dari penelitian ini maka metode penelitian merupakan suatu yang mutlak dalam suatu proses penelitian, oleh karena penelitian ini merupakan kegiatan ilmiah, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia dengan mempergunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin sebagai suatu kebenaran dengan dibentengi bukti-bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.¹³

¹²Cholid Nurbuko dan H.Abu Achmad, *Metodelogi Penelitian*, (Jakarta: PT.Bumi Aksara, 2002), hal.1.

¹³H. Hadari Nawawi, *Penelitian Terapan*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2000), hal.9.

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*.

Pendekatan yuridis didasarkan pada pendekatan normative yang menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang mempunyai hubungan dengan PPAT.

Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu perangkat aturan peraturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum disini dilihat sebagai gejala perilaku masyarakat dan pola dalam kehidupan masyarakat, selalu berintraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, social dan budaya. Berbagai penemuan lapangan akan dijadikan sumber dan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan normatif.

Penelitian empiris penulis lakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, Camat Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, serta untuk mendukung data yang diperoleh dilakukan juga wawancara pada Notaris di Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, dengan alasan yang didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut:

- a. Diduga frekuensi pembuatan akta tanah lebih banyak dibanding di kecamatan lainnya di Kabupaten Kubu Raya Kalimantan Barat;
- b. Untuk penghematan waktu, biaya dan akomodasi serta biaya lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih. Biasanya, penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survei.¹⁴ Lebih jauh penelitian ini berusaha untuk menjelaskan apa yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan-temuan di lapangan. Data yang diperoleh dari penelitian lapangan adalah data primer, yaitu segala sesuatu yang berkaitan dengan PPAT yang diperoleh secara langsung dari responden.

3. Obyek dan Subyek

Obyek penelitian adalah sesuatu yang menjadi pokok pembicaraan dan tulisan serta menjadi sasaran penelitian. Dalam hal ini obyek penelitiannya adalah praktek pembuatan akta tanah oleh

¹⁴Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial suatu tehnik penelitian bidang kesejahteraan Sosial lainnya*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 1999), hal. 63.

Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara di Kecamatan Sungai Raya Kalimantan Barat.

Subyek diartikan sebagai manusia dalam pengertian kesatuan kesanggupan dalam berakal budi dan kesadaran yang berguna untuk mengenal atau mengetahui sesuatu.¹⁵ Subyek penelitian adalah pelaku yang terkait dengan obyek penelitian, yang menjadi subyek dalam penelitian ini sebagai informan adalah :

1. Kepala Desa atau Sekretaris Desa di wilayah Kecamatan Sungai Raya;
2. Pegawai Kantor Kecamatan Sungai Raya;
3. Camat Sungai Raya;
4. PPAT Notaris di Kabupaten Kubu Raya;
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Soerjono Soekanto dalam penelitian lazimnya dikenal jenis alat pengumpul data, yaitu:

- 1) Studi dokumen atau bahan pustaka;
- 2) Wawancara.¹⁶

¹⁵ Komaruddin, *Kamus istilah Karya Tulis Ilmiah*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2002), hal 256

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), hal 66

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris sehingga penulis menggunakan metode pengumpulan data primer dan data sekunder.

a. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat.¹⁷

Data primer ini diperoleh melalui wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung. Wawancara dilakukan dengan pihak yang berwenang dan terkait serta berkompeten dalam bidang hukum agraria khususnya terhadap persoalan praktek pembuatan akta tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara di Kecamatan Sungai Raya Kalimantan Barat yaitu :

- 1) Kepala Desa atau Sekretaris Desa di wilayah Kecamatan Sungai Raya;
- 2) Pegawai Kantor Kecamatan Sungai Raya;
- 3) Camat Sungai Raya;
- 4) PPAT Notaris di Kabupaten Kubu Raya;
- 5) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.

¹⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hal 24

- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan.¹⁸

Data sekunder ini diperoleh melalui studi kepustakaan yang berkaitan dengan fokus penelitian, yang terdiri dari:

- 1) Data sekunder umum, yang diteliti adalah:
 - a) Data sekunder yang bersifat pribadi, yang terdiri dari:
 - (1) Dokumen-dokumen pribadi;
 - (2) Data pribadi yang tersimpan di lembaga-lembaga.
 - b) Data sekunder yang bersifat publik, yang terdiri dari:
 - (1) Data arsip;
 - (2) Data resmi pada instansi-instansi pemerintah;
 - (3) Data yang dipublikasikan.
- 2) Data sekunder di bidang hukum yang berhubungan dengan fokus penelitian, dapat dibedakan menjadi:
 - a) Bahan hukum primer, antara lain terdiri dari:
 - (1) Undang-Undang Pokok Agraria;
 - (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT;
 - (4) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

¹⁸ Ibid., hal 24

1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

(5) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, yang diperoleh dari:

- (1) Rancangan peraturan perundang-undangan;
- (2) Hasil karya ilmiah para sarjana;
- (3) Hasil-hasil penelitian.

c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa:

- (1) Kamus hukum;
- (2) Kamus bahasa.¹⁹

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang penulis lakukan adalah deskriptif kualitatif yakni dengan memberikan gambaran secara khusus

¹⁹ Ibid., hal 24 - 25

berdasarkan data yang dikumpulkan secara kualitatif. Metode ini memusatkan diri pada pemecahan masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah-masalah yang aktual. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisa.²⁰

Analisis dilakukan atas suatu yang telah ada, berdasarkan data yang telah masuk dan diolah sedemikian rupa dengan meneliti kembali, sehingga analisis dapat diuji kebenarannya. Analisis data ini dilakukan peneliti secara cermat dengan berpedoman pada tipe dan tujuan dari penelitian yang dilakukan.²¹

G. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari empat bab, beberapa sub bab. Adapun urutan bab dan pembahasan disusun sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Bab ini merupakan Pendahuluan, yang menguraikan tentang Latar Belakang yang dibahas yang menjelaskan alasan-alasan obyektif yang mendorong dilakukannya penelitian yang kemudian di tulis dalam bentuk tesis. Perumusan Masalah diangkat memuat uraian ringkas fokus masalah yang akan diteliti. Dalam bab ini diuraikan juga

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit.*, hal. 28

²¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, hal. 35

Tujuan dan Manfaat Penelitian. Untuk itu maka diuraikan juga Kerangka Pemikiran / Kerangka Teoritik yang digunakan serta Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

BAB II Merupakan bab tinjauan pustaka menguraikan tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, tinjauan mengenai Camat, tinjauan tentang Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan tinjauan tentang pendaftaran tanah.

Bab III : Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Merupakan bab yang berisikan hasil penelitian dan pembahasan meliputi : Gambaran umum lokasi penelitian, Praktek Camat selaku PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta di Kecamatan Sungai Raya Kalimantan Barat, serta Akibat hukum yang timbul atas kesalahan Camat selaku PPAT Sementara dalam pembuatan akta tanah.

Bab IV : Penutup

Merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran-saran yang dianggap perlu.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian PPAT

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, namun dalam pelaksanaan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan akta PPAT Sementara.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu, yaitu akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan,

sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961.²²

2. Dasar Hukum PPAT

Dasar hukum PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah tersebut dijelaskan bahwa :

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa

²² Effendi Perangin, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, (Jakarta: Rajawali, 1986), hal 3

membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Undang-undang tersebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik. Dengan demikian sesuai dengan pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

3. Tugas dan Kewenangan PPAT

Dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yang mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada pasal 2 ayat (1) diatas adalah berupa Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak

bersama, pemberian Hak guna bangunan, hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Untuk melaksanakan semua tugasnya itu, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya. Menurut bentuknya akta diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu : surat akta dan bukan surat akta. Surat akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan di tanda tangani. Dengan demikian maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu.²³

Sedangkan pasal 3 dan pasal 4 Peraturan Pemerintah ini mengatur mengenai kewenangan PPAT, sebagai berikut :

1. PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik terhadap semua perbuatan hukum mengenai semua hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

²³ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa),1985, hal 178

2. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta-akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi perbuatan hukum dalam akta.
3. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya dan sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.
4. Dalam penjelasan pasal 4 ayat (1), pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran yang masing-masing bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

4. Pengangkatan, Pemberhentian PPAT

Menurut ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri untuk suatu daerah kerja tertentu. Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998, wewenang mengangkat dan memberhentikan *Camat sebagai PPAT Sementara* dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.²⁴

Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, mengatur tentang syarat-syarat pengangkatan PPAT sebagai berikut :

- a. Kewarganegaraan Indonesia
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat.
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- e. Sehat Jasmani dan rohani.

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal 678.

- f. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kantor Menteri Negara Agraria/badan Pertanahan Nasional.

Sebelum melaksanakan tugas jabatannya, PPAT dan PPAT Sementara harus dilantik dan mengucapkan sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, Kewajiban sumpah ini diatur dalam pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan para saksi. Bentuk, susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah /janji diatur oleh Menteri.

Adapun mengenai pemberhentian PPAT, maka Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, mengatur sebagai berikut :

Pasal 8

(1) PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :

- a. meninggal dunia ; atau
- b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun ; atau

c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan kedudukan di Kabupaten / kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT ; atau

d. diberhentikan oleh Menteri.

(2) PPAT sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf a dan b yaitu :
PPAT Sementara berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau Kepala Desa dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT khusus apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 9 :

PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT kerana diangkat dan mengangkat sumpah jabatan di Kabupaten/Kota yang lainnya daripada daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (1) huruf c dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten / Kota tempat kedudukannya sebagai Notaris apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Pasal 10 :

(2) PPAT berhenti dengan hormat dari jabatannya karena :

- a. permintaan sendiri ;
- b. tidak lagi maupun menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri atau pejabat yang ditunjuk ;
- c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT ;
- d. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.

(3) PPAT diberhenti dengan tidak hormat dari jabatannya, karena :

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT ;
- b. dijatuhi hukuman kurungan / penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

(4) Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

- (5) PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula apabila formasi PPAT daerah kerja tersebut belum penuh.

Pasal 11

- (1) PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam hukum kurungan / penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
- (2) Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sampai ada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

5. Wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kedudukan PPAT adalah dalam satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupten/Kota. Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih, maka dalam waktu 1 tahun sejak diundangkannya UU tentang pembentukan Kabupaten/Kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kota semula, harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan

tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 tahun sejak diundangkannya UU pembentukan Kabupaten/Kota baru tersebut, daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan. Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri, apabila untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

6. Pembinaan dan Pengawasan Pelaksanaan Tugas PPAT.

Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT diatur dalam Pasal 65 sampai dengan Pasal 68 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai berikut :

Pasal 65

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan.
- (2) Pembinaan dan pengawasan PPAT sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dalam pelaksanaannya oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 66

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan sebagai berikut :
 - a. Memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT;
 - b. Memberikan arahan kepada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an;
 - c. Melakukan pembinaan dan pengawasan dan organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai arah dan tujuannya;
 - d. Menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagai mana mestinya;
 - e. Melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT;
- (2) Pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilakukan Kepala Kantor Wilayah sebagai berikut :
 - a. Menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh kepala badan dan pertuan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Membantu melakukan sosialisasi, disiminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan dan petunjuk teknis;
 - c. Secara periodik melakukan pengawasan kekantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajibansesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ke-PPAT-an.
- (3) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut :
 - a. Membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk tehnis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh kepala badan dan peraturan perundang-undangan;
 - b. Memeriksa akta yang dibuat oleh PPAT dan memberi tahukan kepada PPAT secara tertulis yang bersangkutan apabila ditemukanakta yang tidak

- memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya;
- c. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

Pasal 67

- F. Dalam melakukan pembinaan dan pengawasan PPAT sebagai mana dimaksud dalam pasal 66 ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan staf yang membidangi ke-PPAT-an.
- G. Petugas yang ditugaskan untuk melaksanakan pemeriksaan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) wajib disertai dengan surat tugas.
- H. PPAT wajib melayani petugas sebagai mana dimaksud pada ayat (1) untuk memeriksa buku daftar akta, hasil penjilitan akta dan bukti-bukti pengiriman akta ke kantor pertanahan.
- I. Sebagai mana bukti bahwa daftar akta sudah diperiksa, petugas pemeriksa mencantumkan parafnya pada setiap halaman yang sudah diperiksa dan pada akhir halaman yang sudah diperiksa dengan dicantumkan tulisan “buku daftar akta ini sudah diperiksa oleh Saya.....” dan membubuhkan tanda tangannya dibawah tulisan itu.
- J. Hasil pemeriksaan tersebut dicantumkan dalam Risalah Pemeriksaan Pelaksanaan Kewajiban Operasional PPAT yang dibuat sesuai contoh dalam lampiran X dan ditandatangani oleh petugas pemeriksa dan PPAT yang bersangkutan.

Pasal 68

- a. Apabila PPAT dalam melaksanakan tugasnya mendapat hambatan atau kendala pelayanan di kantor Pertanahan. PPAT yang bersangkutan dapat menyampaikan permasalahannya langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- b. Apabila permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat diselesaikan oleh Kepala Kantor

Pertanahan. PPAT yang bersangkutan dapat melaporkan pemasalahannya kepada Kepala Kantor Wilayah setempat atau kepada Kepala Badan melalui Organisasi profesi PPAT.

B. Tinjauan Tentang Camat

1. Pengertian Camat

Mengingat luas wilayah Negara Republik Indonesia dengan jumlah penduduk yang banyak di satu pihak dan tuntutan terlaksananya pembinaan masyarakat di berbagai bidang, maka Menteri Dalam Negeri atas nama Pemerintah Pusat melimpahkan wewenangnya kepada pejabat-pejabat yang ada di daerah/wilayah untuk melakukan pembinaan masyarakat dalam berbagai bidang. Para pejabat yang dimaksud adalah Kepala Wilayah yang merupakan penguasa tunggal di wilayahnya. Mereka merupakan kepanjangan tangan pemerintah pusat dan bukan hasil pilihan rakyat. Salah satu kepala wilayah yang akan dibahas yaitu Camat. Dalam Kamus Bahasa Indonesia pengertian Camat adalah Pegawai Pamong Praja yang mengepalai kecamatan.²⁵

Kecamatan merupakan perangkat daerah kabupaten atau daerah kota yang dipimpin oleh camat yang diangkat oleh Bupati atau Walikota atas usul Sekretaris Daerah kabupaten atau kota dari

²⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hal. 189

Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat. Camat menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintah dari bupati atau walikota. Kecamatan sebagai wilayah kerja Camat dibentuk dengan Peraturan Daerah, Camat bertanggung jawab kepada Bupati atau walikota.²⁶

Camat bukanlah hasil pilihan rakyat, seperti halnya Kepala Daerah Propinsi (Gubernur) dan Kepala Daerah Kabupaten/Kota (Bupati/Walikota). Oleh karena bukan hasil pilihan rakyat, maka Camat dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Bupati atau Walikota, sehingga kapan-kapan saja bisa diganti dari jabatannya sebagai Kepala Kecamatan.

Kedudukan Camat sekarang ini adalah sebagai perangkat daerah yang mempunyai hubungan hirarkis dengan daerah kabupaten atau daerah kota, sehingga Camat bertanggung jawab kepada Bupati atau Walikota dalam menjalankan sebagian kewenangan pemerintah yang dilimpahkan oleh Bupati atau Walikota kepadanya.

Posisi Camat adalah pada tingkatan paling bawah, maka Camat secara otomatis lebih dekat dan lebih mudah mengenal kehidupan dan persoalan dalam masyarakat apabila dibandingkan

²⁶Rozali Abdullah, *Pelaksanaan Otonomi Luas dan Isu Federalisme Sebagai Suatu Alternatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2002), hal.39.

dengan kepala daerah lainnya pada tingkatan yang lebih tinggi (Gubernur dan Bupati/Walikota).

2. Syarat- syarat Camat selaku PPAT Sementara

Sebagaimana diketahui pengangkatan PPAT-Notaris adalah harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sedangkan pengangkatan Camat selaku PPAT Sementara harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud diatas.

Adapun pasal 5 ayat (3) dimaksud adalah menjadi dasar hukum Camat sebagai PPAT Sementara yang menyebutkan, bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT khusus :

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau

untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

- b. Sedangkan wewenang mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT Sementara berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998, yaitu dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.²⁷

Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14. Di daerah yang sudah terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat yang baru tidak lagi sebagai PPAT Sementara.

Atas dasar tersebut diatas, Camat yang menjabat selaku PPAT, karena jabatannya memerlukan surat keputusan

²⁷Boedi Harsono, *loc.cit.* hal. 678.

pengangkatannya oleh Kepala Kantor Wilayah, atas nama Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor²⁸

3. Hubungan Hukum Camat Dengan Pendaftaran Tanah

Di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, disebutkan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Dari Pasal 19 ayat (1) tersebut, diketahui bahwa pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, oleh karena itu pendaftaran tanah harus diselenggarakan di seluruh wilayah Indonesia.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana yang disebutkan diatas itu perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang disebut **akta tanah**, yaitu akta yang membuktikan hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Tanggungan.²⁹ Adapun pejabat yang diberi tugas dan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah,

²⁸Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, jilid 2, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004), hal.76.

²⁹Boedi Harsono, *Hakikat Jabatan Pejabat Pembuat Akta, Makalah Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Fakultas Hukum Univ.Trisakti, 2003), hal.1.

dengan tempat kedudukan sampai di ibu kota kecamatan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Untuk memenuhi kebutuhan kekurangan PPAT, maka suatu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, Camat yang ada pada kecamatan itu karena jabatannya menjadi PPAT Sementara. Sebagai PPAT Sementara, Camat mempunyai tugas dan kewajiban yang sama dengan PPAT.

Hubungan antara Camat dengan pendaftaran tanah terjadi karena perintah dari Pasal 5 ayat (3a) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.

Untuk suatu wilayah belum terpenuhi formasi pengangkatan PPAT dapat ditunjuk Camat sebagai PPAT Sementara, malahan jika ada satu desa yang jauh sekali letaknya dan jauh dari PPAT yang terdapat di kabupaten / kotamadya dapat ditunjuk Kepala Desa sebagai PPAT Sementara.³⁰ Dengan ketentuan ini Camat tidak otomatis diangkat sebagai PPAT Sementara (*dapat terbukti dari surat pengangkatannya dan telah disumpah sebagai PPAT*). Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai

³⁰Parlindungan, *Op.Cit*, hal.184 - 186

ia berhenti menjadi Camat dari kecamatan itu. Camat pengganti juga tidak otomatis sebagai PPAT Sementara.

4. Kedudukan dan Fungsi Camat sebagai PPAT

Di dalam Pasal 66 Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa Camat adalah Kepala Kecamatan yang menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintah dari Bupati atau Walikota. Dalam melaksanakan kewenangannya, Camat bertanggungjawab kepada Bupati atau Walikota.

Selain sebagai seorang kepala kecamatan, Camat juga berfungsi sebagai PPAT Sementara. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, pengertian **kedudukan** adalah **status** yaitu keadaan atau tingkatan orang, badan atau negara.³¹ Kedudukan juga dapat diartikan sebagai tempat pegawai tinggal untuk melakukan pekerjaan atau jabatannya. Jadi kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara *karena status Camat sebagai kepala kecamatan pada kecamatan tempat ia tinggal untuk melakukan jabatannya*. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT, yaitu sebagai pejabat umum. Hanya saja kedudukan Camat adalah sebagai PPAT Sementara yang diangkat

³¹ Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, Departemen Pendidikan Nasional, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999), hal.260.

karena jabatannya sebagai kepala kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada Kabupaten/Kotamadya yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT. Apabila untuk Kabupaten/Kotamadya tersebut PPAT sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu.

Pengertian ***Fungsi*** adalah jabatan atau pekerjaan yang dilakukan.³² Fungsi adalah kemampuan yang dimiliki dari seseorang yang sesuai dengan pekerjaan atau tugasnya. Fungsi Camat sebagai PPAT Sementara adalah membuat akta tanah. Fungsi ini tercipta karena jabatan pekerjaan yang dilakukan yaitu sebagai kepala kecamatan. Sebagai PPAT Sementara, pertanggungjawaban Camat sama dengan PPAT lainnya yaitu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak. Pertanggungjawaban sebagai PPAT Sementara ini berupa pelaksanaan tugas dan fungsinya dalam praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

³²Ibid, hal.283.

5. Larangan Membuat Akta oleh Camat selaku PPAT

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, pasal 2 ayat (1), maka seorang Camat selaku PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu.

Pengaturan tugas pokok Camat selaku PPAT sebagaimana tersebut diatas, dari segi hukum ada hubungan dengan ketentuan-ketentuan yang lain yang berkaitan dengan larangan membuat akta oleh Camat selaku PPAT Sementara. adapun larangan-larangan tersebut sebagai berikut :

2. *harus* menolak membuat akta Peralihan Hak atau Pembebanan hutang dengan Jaminan Hak Atas Tanah apabila :
 - a. Hak atas tanah dimaksud dalam keadaan sengketa.
 - b. Hak atas tanah dalam sitaan.
 - c. Hak atas tanah itu dikuasai negara, tanah bekas kepunyaan orang asing, apabila lewat 1 (satu) tahun sejak yang bersangkutan menjadi orang asing.
 - d. Yang mengalihkan Hak ternyata bukan pemiliknya atau kurunnya.
 - e. Yang menerima Hak ternyata bukan berhak untuk memiliki Hak atas tanah itu

misalnya :

- 1). Orang asing kecuali untuk hak pakai
 - 2). Badan Hukum untuk Hak Milik, kecuali Badan Hukum tertentu. Sebagai tersebut dalam PP Nomor 38 Tahun 1965.
- f. Hak yang dialihkan adalah ternyata Hak Guna Usaha.
- g. Bidang tanah itu, ternyata terletak di luar wilayah kerja PPAT tersebut.
- h. Apabila tanah-tanah dimaksud :
- 1). Tanah ada Sertifikatnya, tetapi tidak dapat ditunjukkan kepada pejabat.
 - 2). Belum membayar biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan pada kantor pajak setempat (Pasal 24 UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No 20 Tahun 2000 tentang BPHTB)
 - 3). Belum mencocokkan dengan Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten setempat (Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No 3 Tahun 1997)
- i. Disamping itu seorang PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat

dan dalam garis ke samping derajat kedua menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara berpihak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain. (pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998).

- j. Apabila terjadi jual beli antara suami isteri (pasal 1467 KUH Perdata) .

Dengan demikian, fungsi PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah ini menjadi sangat penting dalam membantu Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini Kantor Pertanahan, untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, khususnya pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang berupa akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu dokumen utama dalam rangka pelayanan kepada masyarakat. Untuk itu seorang PPAT harus benar-benar melaksanakan tugas dan fungsinya secara teliti dan hati-hati, bahkan secara teknis yuridis peraturan pemerintah memberikan kewenangan kepada PPAT sebagai berikut :

1. memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum para pihak dengan mencocokkan data yang terdapat dalam Sertipikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan (pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997);

2. menolak membuat akta-akta dalam hal-hal tertentu yang dapat merugikan pihak lain atau menyalahi ketentuan (pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 1467 KUH. Perdata)
3. hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (pasal 24 ayat (1) UU Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)
4. wajib menyampaikan dalam waktu tujuh hari kerja setelah menandatangani akta kepada Kantor Pertanahan (pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).

Disamping itu kewajiban tersebut dan ada sanksi bagi Camat selaku PPAT Sementara dalam menangani praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah yaitu pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan pasal 25 dan 26 UU Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), serta juga ada akibat hukumnya, baik terhadap para pihak maupun Camat selaku PPAT sementara.

C. Tinjauan Tentang Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian akta otentik PPAT

Bahwa hal ini tidak hanya cukup dilihat dari akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja, tetapi harus dilihat akta tersebut dari cara membuatnya apakah sudah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang atau tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Undang-undang, maka akta tersebut bukan akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan. Jika akta tersebut ditandatangani oleh pihak –pihak yang bersangkutan, maka pejabat yang berwenang disini adlah Notaris, PPAT, Panitera, Juru Sita, Pegawai Catatan Sipil, Hakim, Pegawai Pencatatan Nikah dan seterusnya³³

Dalam hal yang sama mengenai pengertian akta otentik ini yaitu suatu keputusan Pengadilan, suatu akta kelahiran, perkawinan dan kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil dan Akta Notaris³⁴

Kemudian secara yuridis legalitas akta otentik terdapat dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum

³³Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Surabaya: Usaha Nasional,2000), hal 138.

³⁴Ali Affandi, *Hukum waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian Menurut KUH Perdata*, (Jakarta: Bina Aksara,1983), hal 195.

Perdata yang berbunyi sebagai berikut ; “ Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Lebih jauh mengenai kekuatan pembuktian dapat ditemukan dalam Kitab Undang-undang Hukum perdata Pasal 1870 yang menyatakan sebagai berikut :

Di Dalam sebuah akta haruslah memenuhi unsure-unsur :

1. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat resmi / berwenang ;
2. Sengaja dibuat untuk surat bukti ;
3. Bersifat partai ;
4. Atas permintaan partai ;
5. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.

Dalam praktek dan sistem pembuktian Hukum Acara Perdata yang berlaku di lembaga Pengadilan Indonesia, suatu akta otentik dapat dijadikan bukti dalam suatu perkara apabila telah memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu syarat formil dan syarat materil³⁵. Mengenai syarat-syarat tersebut diatas sebagai berikut :

³⁵Kurdianto, *Sistem Pembentukan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, 1991, Usaha Nasional, Surabaya, hal 85.

1) Syarat formil akta otentik ;

- a. Pada prinsipnya bersifat partai, maksudnya akta tersebut dibuat atas kehendak dan kesepakatan dari sekurang-kurangnya dua pihak. Sifat partai akta otentik itu terutama dalam bentuk hubungan hukum perjanjian seperti jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam dan sebagainya.
- b. Dibuat oleh atau di hadapan seorang Pejabat Umum yang berwenang untuk itu. Yang tergolong Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik antara lain adalah Gubernur, Petugas catatan sipil, Hakim, Panitera, Juru Sita dan sebagainya.
- c. Memuat tanggal, hari dan tahun pembuatan
- d. Ditandatangani oleh pejabat yang membuat.

i. Syarat materiil akta otentik;

- a. Isi yang tersebut di dalam bagian akta otentik tersebut berhubungan langsung dengan apa yang disengketakan di pengadilan. Jika akta yang dikemukakan dalam persidangan tidak sesuai dengan apa yang disengketakan oleh para pihak, maka akta tersebut dianggap tidak relevan dengan pokok perkara.
- b. Isi akta otentik tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, agama, dan ketertiban umum. Segala sesuatu

yang tersebut dalam akta otentik jika bertentangan dengan hal tersebut berdasarkan kausa yang diharamkan (on geroorlooft de oorzaak). Dengan demikian akta otentik tersebut mempunyai kekuatan dan nilai pembuktian.

c. Perbuatan sengaja dibuat dipergunakan sebagai alat bukti.

Berkaitan dengan hukum pembuktian ini, Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 berbunyi : Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terdiri atas warkah yaitu dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta pejabat Pembuat Akta Tanah”.

2. Kekuatan pembuktian akta otentik sebagai alat bukti

Fungsi utama Sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti tetapi Sertipikat bukat satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak. Perbedaan Sertipikat dengan alat bukti lain adalah Sertipikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Perkataan “kuat” dalam hal ini berarti selama tidak ada bukti lain yang membuktikan kebenarannya maka keterangan yang

ada dalam Sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedang alat bukti lain hanya dianggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti yang lain.

Pembuktian menurut kamus Besar Indonesia³⁶ diartikan sebagai proses, perbuatan, cara membuktikan, sedangkan membuktikan diartikan sebagai memperlihatkan bukti, meyakinkan dengan bukti atau menandakan, menyatakan kebenaran sesuatu dengan bukti.

Pengertian pembuktian yang umum diketahui selalu dikaitkan dengan adanya persengketaan atau perkara di muka hakim atau pengadilan seperti beberapa pendapat antara lain, menurut Subekti,³⁷ yang dimaksud dengan membuktikan adalah meyakinkan hakim tentang dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Pembuktian ini hanya diperlukan apabila timbul suatu perselisihan.

Dari beberapa arti pembuktian tersebut di atas, terlihat bahwa makna pembuktian adalah memberikan kepastian kepada hakim, tentang adanya peristiwa-peristiwa tertentu.

Pembuktian hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah berbeda dengan pembuktian adanya hak atas tanah dan

³⁶Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1988), hal.133.

³⁷Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1975), hal 1

siapa pemiliknya dalam suatu sengketa di Pengadilan Negeri. Dalam suatu sengketa di Pengadilan sudah jelas siapa saja yang berebut tanah tersebut sehingga masing-masing dipesidangan akan mengajukan semua bukti-bukti pemiliknya, dan hakimlah yang akan memutuskan siapa diantara mereka yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut dengan bersandar pada hukum pembuktian yang diatur dalam HIR maupun Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sedangkan Sertipikat tanah yang diterbitkan berdasarkan alat bukti yang tersebut dalam pasal 23 dan 24 PP No.24 tahun 1997 masih terbuka kesempatan lima tahun sejak terbitnya Sertipikat tersebut untuk mempertahankan haknya bagi orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut dengan jalan mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang³⁸

D. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data

³⁸Eliyana, *Penentuan Alat Bukti Pemilikan sebagai dasar Bagi Pendaftaran Tanah, Makalah Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: 1997), hal. 13-14.

fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³⁹

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁴⁰

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

³⁹Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2002), hal.104.

⁴⁰Effendi Parangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 1991), hal.95.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu : Bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam pembuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.⁴¹

Kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA meliputi, pertama kepastian hukum mengenai orang/badan hukum menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian subjek hak atas tanah; kedua kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian

⁴¹ *Ibit*, hal.96.

berkenaan dengan letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas tanah.

Jika dilihat dalam konteks yang lebih luas, pendaftaran tanah itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, juga memberikan informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan yang terkandung di dalamnya dan informasi mengenai bangunannya, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan untuk tanah dan bangunan. Hal inilah yang merupakan usaha yang lebih modern untuk suatu pendaftaran tanah yang konprehensif (*Land Information System*) atau lebih dikenal dengan *Geographic Information System*.⁴²

Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya Sertipikat (Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan), manfaatnya dapat dirasakan oleh 3 (tiga) pihak, yaitu pemegang hak atas tanah, pihak yang berkepentingan, dan pemerintah. Bagi pemegang hak atas tanah, yaitu untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya, Bagi pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon kreditur

⁴²Parlindungan, *Hak Pengelolaan menurut Sistem UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal.6-7

untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan akan menjadi objek perbuatan hukumnya. Sedangkan bagi pemerintah dalam rangka mendukung kebijakan pertanahan.

Untuk mendukung kebutuhan itu, pada tanggal 8 Juli 1997 telah berhasil dikeluarkan Peraturan pemerinatah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah⁴³ dan mulai berlaku efektif pada tanggal 8 Oktober 1997. Peraturan Pemerintah ini sebagai permulaan era baru dalam kegiatan pendaftaran tanah karena merupakan revisi dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang sudah dinyatakan tidak berlaku lagi, kecuali terhadap hal-hal yang tidak bertentangan atau tidak diganti dengan peraturan pemerintah yang baru ini.

Walaupun Peraturan Pemerintah Nomor No. 24 tahun 1997 merupakan penyempurnaan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, tetapi 2 (dua) hal pokok tetap dipertahankan yaitu pertama tujuan dan sistem pendaftaran hak, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dengan menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur positif, kedua adalah cara pendaftaran tanah yaitu melalui pendaftaran sistematis dan sporadis.

⁴³Boedi Harsono, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Jakarta: *Makalah pada Seminar Nasional* 14 Agustus 1997).

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain :

1. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan Sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

3. Pejabat yang Berkaitan Dengan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka pendaftaran hak diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun tugas-tugas BPN diatur dalam Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988, yaitu antara lain mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yaitu meliputi :

- a. Pengaturan penggunaan, pengurusan dan pemilikan tanah.
- b. Pengurusan hak-hak tanah
- c. Pengukuran dan Pendaftaran tanah
- d. Lain-lain yang berkaitan dengan pertanahan.

Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat yang terkait dalam pendaftaran tanah.

Kegiatan tertentu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ditugaskan kepada pejabat lain. Kegiatan-kegiatan tertentu tersebut adalah kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya

pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Pejabat

yang terkait dalam pendaftaran tanah yaitu :

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/PPAT Sementara).
- c. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf
- d. Pejabat Lelang
- e. Panitia Adjudikasi

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

A.1. Letak Geografis

Kabupaten Kubu Raya mempunyai batas-batas wilayah yang meliputi: Sebelah Utara dengan Kecamatan Siantan, Kabupaten Pontianak dan Kota Pontianak; Sebelah Timur dengan Kecamatan Ngabang, Kabupaten Landak dan Kecamatan Tayan Hilir, Kabupaten Sanggau; Sebelah Selatan dengan Kecamatan Pulau Maya Karimata, Kabupaten Ketapang serta Sebelah Barat dengan Laut Natuna⁴⁴.

E.

F. A.2. Luas Wilayah.

Secara administratif Kabupaten Kubu Raya terbagi atas 9 Kecamatan dan 101 Desa dan 370 Dusun, luas wilayah Kabupaten Kubu Raya tercatat 6.985,20 Km². Adapun Kecamatan yang paling luas wilayahnya adalah Kecamatan Batu Ampar dengan luas 2.002,70, Km². Sedangkan yang terkecil wilayahnya adalah Kecamatan Rasau Jaya 11,07 Km². Berikut

⁴⁴ Badan Pusat Statistik dan Kantor Data dan Informasi Kabupaten Kubu Raya. *Kabupaten Kubu Raya Dalam Angka (Pontianak Regency In Figures) 2007*.

rincian luas wilayah Kabupaten Kubu Raya Menurut Kecamatan dapat dilihat pada Tabel 3.1

Tabel 3.1

Luas Wilayah Kabupaten Kubu Raya Menurut Kecamatan

NO.	Kecamatan (District)	Luas Area (Km ²)	Persentase terhadap Luas Kabupaten
1	2	3	4
1.	Batu Ampar	2.002,70	29,00
2.	Terentang	786,40	11,40
3.	Kubu	1.211,60	17,60
4.	Teluk Pakedai	291,90	4,20
5.	Sungai Kakap	453,13	6,60
6.	Rasau Jaya	111,07	0,2
7.	Sungai Raya	929,30	13,50
8.	Sungai Ambawang	726,10	10,15
9.	Kuala Mandor-B	473,00	7,00
	Jumlah	6.895,24	100

Sumber Data : Badan Pusat Statistik Kabupaten Kubu Raya Tahun 2009

Penggunaan tanah di Kabupaten Kubu Raya yang luasnya 6,895,24 Km², terbagi dalam dua bentuk yaitu lahan sawah dan lahan kering. Lahan sawah hanya 67.993 hektar (9 %) dan lahan kering mencapai 630.527 hektar (91 %). Luas lahan sawah tersebut menurut jenisnys diatas dapat dirinci yaitu sawah pengairan setengah teknis (1,50 %), pengairan sederhana (9,71 %), tadah hujan (14,01 %), pasang surut

(39,83%) dan sementara tidak diusahakan (34,95 %) dari seluruh lahan sawah.

Lahan kering seluas 630.527 hektar, meliputi hutan negara 366.273,13 hektar (58.09%) merupakan lahan yang terluas untuk lahan kering, kemudian menyusul perkebunan 81.842,40 hektar (12,98 %) sedang penggunaan lahan lainnya 63.241,86 hektar (10,03%) kemudian tegal /kebun, ladang/huma, pengembalaan, rawa, tambak, kolam, hutan rakyat luasnya dibawah delapan persen (8 %).

Tabel 3.2
Luas Wilayah Kabupaten Kubu Raya
Menurut Status Tanah Tahun 2010

No	Kecamatan	Tanah Sawah (Ha)	Tanah Kering (Ha)	Jumlah (Ha)	Luas Area (Km2)
1	2	3	4	5	6
1.	Batu Ampar	4.104	196.166	200.270	2.002,70
2.	Terentang	11.019	67.621	78.640	786,40
3.	Kubu	14.530	106.630	121.160	1.211,60
4.	Teluk Pakedai	6.386	22.804	29.190	291,90
5.	Sungai Kakap	10.212	35.105	45.317	453,13
6.	Rasau Jaya	7.138	3.965	11.103	111,07
7.	Sungai Raya	4.541	88.389	92.930	929,30
8.	Sungai Ambawang	4.520	68.090	72.610	726,10
9.	Kuala Mandor B	5.543	41.757	47.300	473,00

Sumber Data : Badan Statistik Kabupaten Kubu Raya, Tahun 2009

B. Praktek Camat Selaku PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Kubu Raya.

B.1. Kedudukan dan Fungsi Camat Selaku PPAT Sementara.

Keberadaan Camat selaku PPAT Sementara di kenal luas di Kabupaten Kubu Raya, baik oleh masyarakatnya maupun pihak-pihak yang berkepentingan untuk membuat akta otentik. Kehadirannya terasa sangat penting di tengah proses pembangunan di Kabupaten Kubu Raya, terutama pembangunan di bidang hukum khususnya hukum pertanahan dalam rangka menciptakan jaminan kepastian hukum di masyarakat dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan hasil penelitian penulis dapat diketahui bahwa dari sembilan kecamatan yang ada dalam lingkungan Pemerintah Kabupaten Kubu Raya, terdapat lima Camat yang menjabat sebagai PPAT Sementara, masing-masing Camat tersebut dapat dilihat pada Tabel 3.3 sebagai berikut :

Tabel 3.3
Camat Sebagai PPAT Sementara
Di Kabupaten Kubu Raya

No	Kecamatan	Camat / PPAT Sementara
1.	Kuala Mandor B	Mohamad Saleh, S.sos
2.	Sungai Ambawang	H.Tommy.As,SH
3.	Sungai Kakap	H. Bachtiar, S.Sos
4.	Batu Ampar	Pardjo Sudiono, S.Sos
5.	Sungai Raya	Drs. Fauzi Kasim

Sumber Data: Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, Tahun 2009

Berdasarkan data pada Tabel 3.3 di atas diperoleh suatu gambaran bahwa diangkatnya Camat di lima Kecamatan tersebut di atas sebagai PPAT Sementara Kabupaten Kubu Raya, menurut Asdar, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, karena jumlah PPAT Notaris belum mencukupi. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 pasal 5 ayat (3a) Tahun 1998, yang menyatakan bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara.

Dari hasil penelitian penulis bahwa dari luasnya wilayah yang ada di Kabupaten Kubu Raya dengan jumlah penduduk 658.722 jiwa yang tersebar di sembilan kecamatan tentulah tidak bisa dilaksanakan oleh PPAT-Notaris, di mana sampai saat ini jumlah PPAT-Notaris di Kabupaten Kubu Raya hanya berjumlah delapan orang dan hanya di kecamatan yang penduduknya padat dan dekat dengan keramaian kota serta daerah perindustrian dan Camat Selaku PPAT Sementara berjumlah lima orang jadi semuanya adalah tiga belas orang.

Berdasarkan jumlah PPAT tersebut di atas jika dibanding dengan jumlah penduduk Kabupaten Kubu Raya, menurut peraturan yang berlaku yang mengatur formasi dari PPAT di suatu wilayah sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1996, maka idealnya jumlah rasio PPAT-Notaris dengan jumlah penduduk adalah 1 : 80.000 jiwa untuk daerah yang kurang padat penduduk dan 1 : 40.000 jiwa untuk daerah padat penduduk.

Di Kabupaten Kubu Raya secara maksimal rasio ideal PPAT Notaris adalah 1 : 80.000 jiwa penduduk⁴⁵. Hal ini disebabkan masih belum padatnya jumlah penduduk yang mendiami wilayah Kabupaten Kubu Raya, sehingga dengan maksimal rasio PPAT dengan jumlah penduduk ini, maka perbuatan hukum untuk memperoleh akta otentik peralihan hak atas tanah dapat berjalan dengan baik di daerah kerja masing-masing PPAT.

Dengan demikian, mengingat pentingnya kedudukan dan fungsi seorang PPAT untuk pelayanan masyarakat untuk kegiatan di bidang hukum pertanahan terutama dalam hal pembuatan akta peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah, tukar-menukar dan lain-lain, maka peranan Camat selaku PPAT Sementara masih sangat dibutuhkan, terutama untuk wilayah yang formasi PPAT Notarisnya masih belum terpenuhi.

Lebih lanjut Asdar menyatakan, bahwa kondisi, letak geografis dari Kabupaten Kubu Raya yang cukup luas sehingga dari di antara satu kecamatan dengan kecamatan lain terdapat jarak yang cukup jauh, sehingga pelayanan terhadap masyarakat yang membutuhkan jasa PPAT akan lebih optimal dengan

⁴⁵Asdar, *Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, (Kubu Raya 2 Februari 2010).

keberadaan Camat selaku PPAT Sementara. Akses masyarakat lebih relatif cepat untuk menjangkau ibu kota kecamatan dibandingkan pusat kota tempat Notaris-PPAT berkantor.

Harus diakui, bahwa keberadaan Camat selaku PPAT Sementara di Kabupaten Kubu Raya adalah sangat membantu masyarakat dalam mengurus pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang ada di kecamatannya. Oleh karena itu berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa dari sembilan kecamatan sebagaimana telah disebutkan di atas ada empat kecamatan di mana Camat tersebut tidak menjabat selaku PPAT Sementara, karena keempat kecamatan tersebut adalah dua kecamatan sudah ada PPAT Notaris, sedangkan dua kecamatan ada penggantian Camat / mutasi jabatan Camat, menurut ketentuan peraturan yang berlaku maka terhadap penggantian pejabat Camat di wilayah tersebut maka pejabat baru tidak otomatis menjadi PPAT.

Terhadap dua kecamatan di atas yang sudah ada PPAT Notarisnya, keberadaan Camat yang selaku PPAT Sementara dirasakan tidak perlu lagi mengingat untuk kelancaran pelayanan kepada masyarakat dalam rangka pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan tanah sudah dapat dilakukan melalui PPAT Notaris yang bersangkutan, sehingga tidak terlalu menjadi

masalah jika Camat bersangkutan tidak ditunjuk menjadi PPAT Sementara. Lain halnya terhadap dua kecamatan tersebut di atas yang PPAT Notaris memang belum ada, sehingga keberadaan Camat selaku PPAT Sementara sangat berperan dalam memenuhi pelayanan pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan tanah. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 18 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006, maka terhadap suatu wilayah kecamatan yang belum ada Camatnya sebagaimana fenomena yang dialami oleh dua kecamatan tersebut di atas, dapatlah kepala desa untuk ditunjuk sebagai PPAT Sementara, selagi menunggu terisinya jabatan camat yang definitif.

B.2. Proses Pembuatan Akta Tanah di hadapan Camat selaku PPAT

Di dalam peralihan hak atas tanah dianggap sah apabila dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, hal ini merupakan suatu akibat setelah diberlakukannya PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Jadi di sini akta PPAT merupakan syarat mutlak bagi

adanya peralihan hak atas tanah, artinya peralihan hak atas tanah tidak dapat dibuktikan dengan pengakuan dari para pihak saja.

Akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah merupakan suatu syarat mutlak untuk dapat dilakukan Camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Kubu Raya. Sehingga masyarakat dapat melakukan peralihan hak atas tanah dihadapan Camat sebagai PPAT Sementara.

Camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Kubu Raya, yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah :

1. Bpk.Drs.Fauzi Kasim, Camat Sungai Raya.
2. Bpk. H. Bachtiar, S. Sos, Camat Sungai Kakap.
3. Bpk.H.Tommy As,SH, Camat Sungai Ambawang.

Dari hasil wawancara dengan tiga Camat tersebut di atas dapat diketahui bahwa pelaksanaan tugas mereka sebagai PPAT Sementara adalah setelah dilakukan pengangkatan dan pengambilan sumpah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, yaitu dengan cara mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT untuk wilayah kerjanya. Oleh karena itu barulah Camat tersebut sah secara hukum melakukan kegiatan peralihan hak atas tanah.

Adapun hasil penelitian penulis mengenai banyaknya masyarakat yang mengadakan peralihan hak atas tanah selama

Tahun 2005 -2009, di tiga kecamatan tersebut dapat dilihat dalam Tabel 3.4 sebagai berikut :

Tabel 3.4
Jumlah Pembuatan Peralihan Hak Atas Tanah Yang
ditangani oleh Camat Sebagai PPAT Sementara
Selama Tahun 2006-2010

No .	Kecamatan	Jual Beli	Hibah	Tukar Menukar	Pembagian Hak Bersama	Lain- lain
1.	Sungai Raya	854	6	-	-	-
2.	Sungai Kakap	102	-	-	-	-
3.	Sei.Ambawang	205	5	-	-	-

Sumber : Data lapangan yang telah diolah, Tahun 2009

Dari Tabel 3.4 tersebut di atas dapat diketahui bahwa masih banyak masyarakat percaya terhadap Camat sebagai PPAT Sementara dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Meskipun perbuatan hukum yang banyak dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk jual beli dan hibah lebih mendominasi dalam hal jumlah jika dibandingkan dengan perbuatan hukum dari obyek peralihan hak atas tanah lainnya. Jika dicermati bahwa ke lima bentuk perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang terdapat

di dalam Tabel 3.4 tersebut maka hanya jual beli yang sering dilakukan di hadapan Camat selaku PPAT Sementara.

Berdasarkan penjelasan di atas maka jelas bahwa keaktifan praktek Camat selaku PPAT Sementara di Kabupaten Kubu Raya hanya terbatas pada peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli dan hibah. Jual beli dan hibah itupun hanya terbatas pada hak milik atas tanah. Di samping itu juga bahwa pembuatan akta dibandingkan sebelum adanya PPAT-Notaris di wilayah Kabupaten Kubu Raya makin hari makin menurun jumlahnya.⁴⁶

Dari hasil wawancara dengan tiga Camat tersebut di atas, bahwa menurunnya jumlah pembuatan akta tanah oleh masyarakat dihadapan Camat selaku PPAT Sementara adalah karena disebabkan oleh kata "Sementara", di mana masyarakat menilai bahwa Camat selaku PPAT tersebut sifatnya hanya Sementara sehingga kurang menjamin kepastian hukum terhadap akta yang dibuatnya. Di samping itu, Camat juga menyadari bahwa menurunnya kepercayaan masyarakat tersebut adalah karena kurangnya sosialisasi kepada masyarakat tentang kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara tersebut.

⁴⁶Fauzi Kasim, H. Bachtiar, H. Tommy As, *Wawancara*, Camat Sungai Kakap, Camat Sungai Ambawang, Camat Sungai Raya, (Kubu Raya, 8-12 Pebruari 2010).

Menurut hemat penulis bahwa menurunnya jumlah pembuatan akta tanah di hadapan Camat selaku PPAT Sementara disebabkan banyak hal antara lain proses pembuatan akta tanah atau peralihan hak atas tanah masyarakat tidak dilakukan oleh Camat sendiri, tetapi menyerahkan kepada staf Camat yang bekerja hanya berdasarkan pengalaman dan tidak pernah mendapat pendidikan khusus tentang PPAT. Jabatan Camat selaku PPAT ini oleh Camat dianggap sebagai pekerjaan tambahan, sehingga sistem birokrasi dan manajemen pelayanannya berjalan ditempat dan tidak ada usaha untuk meningkatkan kualitas pelayanan. Di samping itu juga bahwa jabatan Camat tidak tetap, jika diperlukan oleh Pemerintah Daerah akan diganti dengan pejabat baru atau mutasi di kecamatan lain sehingga pelayanan kepada masyarakat dalam peralihan hak atas tanah kurang efektif.

Beda dengan PPAT-Notaris bahwa proses peralihan hak atas tanah makin hari kualitasnya semakin meningkat, sehingga jumlah pembuatan akta tanah meningkat.

Oleh karena itu sebelum membuat suatu akta seorang PPAT harus memikirkan bahwa produk yang akan dihasilkan nanti adalah akta otentik untuk mendapatkan stempel otentisitas harus dipenuhi syarat-syarat tertentu baik menyangkut subyek, obyek dan formalitas dari perjanjian yang akan dibuat, maka dari itu proses

pembuatan akta oleh PPAT menurut ketentuan perundang-undangan dapat dibagi menjadi tiga tahap kegiatan yaitu tahap sebelum (*persiapan pembuatan akta*), pada saat (*pelaksanaan pembuatan akta*) dan setelah pembuatan (pendaftaran ke kantor pertanahan).

Adapun tahap-tahap dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Persiapan Pembuatan akta

Dalam praktek, persiapan pembuatan akta oleh PPAT Sementara dilakukan dengan cara mengumpulkan data yuridis yang menyangkut subyek (para pihak) serta data yuridis dari Sertipikat tanah (obyek peralihan hak atas tanah).

Berdasarkan data yuridis yang dikumpulkan PPAT Sementara dapat mengetahui berwenang atau tidaknya para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta alas haknya, sehingga dapat memberikan keputusan untuk menerima atau menolak pembuatan akta tersebut.

Menurut Boedi Harsono,⁴⁷ keputusan untuk menerima atau menolak pembuatan akta itulah yang merupakan keputusan PPAT sebagai pejabat Tata Usaha Negara (TUN).

⁴⁷Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* , Jilid I, Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal 436.

Menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 04-1198 tertanggal 1 April 1999 aspek dari perbuatan hukum yang kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT yaitu:

- a. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta ;
- b. Mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya ;
- c. Mengenai identitas para pihak penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT Sementara bahwa praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah tahap sebagaimana dijelaskan tersebut diatas sebagai berikut :

1) Pengajuan Permohonan Pembuatan akta oleh Para Pihak

Para pihak yang memiliki hak atas tanah dan mempunyai kepentingan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain diwajibkan untuk mengajukan permohonan terlebih dahulu, baik secara lisan maupun tertulis kepada PPAT, yang mana hak atas tanahnya berlokasi atau terdapat dalam daerah kerja seorang PPAT Sementara. Permohonan pembuatan akta oleh para pihak dapat diajukan sendiri secara langsung oleh yang bersangkutan atau dapat diwakilkan kepada pihak lain sebagai wakil atau kuasanya dengan menunjukkan

surat kuasa dari pemilik hak atas tanah pada saat menghadap untuk mengajukan permohonan pembuatan akta yang langsung diajukan ke Kantor Camat selaku PPAT Sementara yang ada di wilayah pemilik hak atas tanah.

Kalau perbuatan hukumnya berupa jual beli maka yang mengajukan permohonan adalah penjual atau kuasanya, kalau perbuatan hukumnya berupa hibah maka yang mengajukan permohonan kepada Camat selaku PPAT Sementara adalah penghibah atau pihak pemilik hak atas tanah yang menghibahkan tanah yang bersangkutan kepada pihak lain atau kuasanya dengan obyek hibah berupa hak milik.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, para pihak jarang menggunakan jasa pengacara sebagai kuasa hukumnya walaupun memakai kuasa hukum itu cukup diwakili atau berasal dari pihak mereka sendiri, karena para pihak merasa lebih mendapatkan kejelasan jika mereka sendiri tanpa kuasa yang melaksanakan peralihan hak atas tanah disamping adanya keengganan para pihak untuk menambah beban pengeluaran dengan harus membayar sejumlah honor pada pengacara sebagai kuasa hukumnya.

2) Pemeriksaan Sertipikat di Kantor Pertanahan setempat.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang akan dialihkan oleh para pihak, maka sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, Camat selaku PPAT Sementara wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian Sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan Sertipikat asli.

Pemeriksaan Sertipikat sebagaimana dimaksud diatas adalah sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Untuk keperluan itu harus diperlihatkan Sertipikat aslinya. Ada 3 (tiga) kemungkinan hasil dari pemeriksaan tersebut yaitu:

Pertama, apabila Sertipikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan Sertipikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat : “PPAT (nama PPAT yang bersangkutan).....telah minta pengecekan Sertipikat kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan”.

Kedua, apabila Sertipikat yang ditunjukkan ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan pada sampul dan semua halaman Sertipikat tersebut, dibubuhkan cap dan tulisan dengan kalimat “Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan kemudian diparaf”.

Ketiga, apabila ternyata Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan yang tercatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, maka kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan (dalam surat tersendiri). Pada Sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu apapun.

PPAT wajib menolak pembuatan akta yang bersangkutan, jika ternyata Sertipikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (Sertipikat palsu) atau data yang dimuat di dalamnya tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

3) Memenuhi syarat-syarat formal oleh para pihak

Syarat-syarat format suatu akta dijadikan sebagai syarat mutlak untuk dipenuhi para pihak sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah yakni syarat-syarat sesuai dengan jenis perbuatan hukumnya (misal dalam perjanjian), adapun syarat-syarat tersebut terdiri dari :

- a. Surat permohonan peralihan hak yang ditandatangani pemegang hak atas tanah atau kuasanya dengan disertai suat kuasa tertulis.
- b. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak dan penerima hak, bukti identitas ini berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku, yang membuktikan kewarganegaraan Indonesia yang bersangkutan.
- c. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dialihkan dan sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.
- d. Bukti Pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun berjalan untuk tanah yang akan alihkan.
- e. Bukti Pelunasan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana yang dikehendaki oleh Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 mengenai Bea terutang.

- f. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 jo PP Nomor 27 Tahun 1996 mengenai Pajak Terutang.

Secara umum ketiga persyaratan di atas diberlakukan oleh Camat selaku PPAT Sementara di Kabupaten Kubu Raya dan menjadi standar persyaratan yang harus dipenuhi, tetapi dalam hal sebab tertentu persyaratan tersebut dapat berlaku fleksibel misalnya jika bukti identitas berupa KTP dimiliki oleh para pihak atau salah satu pihak, maka dapat diganti dengan KTP Sementara yang dikeluarkan oleh Kelurahan atau Kepala Desa.

Dalam hal hak atas tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan hukumnya belum terdaftar pada Kantor Pertanahan di Kabupaten Kubu Raya, maka pihak pemegang hak atas tanah dapat melaksanakan peralihan hak atas tanah dengan cara melengkapi dokumen-dokumen persyaratan sebagaimana disebutkan diatas ditambah surat permohonan untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan disertai dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran hak yang bersangkutan untuk pertama kali oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya

nantinya diberikan tanda penerimaan kepada PPAT Sementara sebagai bukti telah diterimanya berkas yang bersangkutan.

2. Pelaksanaan Pembuatan Akta

Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT Sementara, secara garis besar diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997,

Disamping itu dalam Pasal 102 pada peraturan yang sama sebagaimana disebutkan di atas ditentukan bahwa akta PPAT harus dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan pihak - pihak yang bersangkutan diberikan salinannya. Oleh karena itu dalam praktek pelaksanaan pembuatan akta juga harus memenuhi hal-hal sebagai berikut :

1) Memenuhi syarat-syarat material oleh para pihak

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa dalam pembuatan akta secara umum para pihak harus memenuhi syarat-syarat formal secara mutlak, namun disamping itu para pihak juga harus memenuhi syarat-syarat material (tidak tertulis)

dalam setiap pembuatan akta peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT Sementara.

Adapun syarat - syarat material dimaksud adalah :

- a. Keharusan para pihak hadir di depan PPAT ;
- b. Keharusan suami / istri hadir di depan PPAT ;
- c. Penandatanganan akta harus di Kantor PPAT ;
- d. Mendatangkan paling sedikit dua saksi, untuk tanah yang belum berSertipikat (tanah yasan) yaitu perangkat desa (kepala desa) dan salah seorang perangkat desa, kiranya sekretaris desa.
- e. Keharusan membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan

2) Penghadiran saksi dalam pembuatan akta.

Pembuatan akta wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya yang disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi. Adapun persyaratan untuk dapat diterima sebagai saksi adalah sebagai berikut :

- a. Telah berusia 15 Tahun
- b. Sehat Jasmani dan rohani

- c. Disetujui para pihak
- d. Mengangkat sumpah menurut agama yang dipeluknya.

Sedangkan yang dilarang sebagai saksi berdasarkan Pasal 172 RBg yakni keluarga sedarah dan semenda karena perkawinan menurut garis lurus dari pihak yang melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, istri atau suami dari salah satu pihak sekalipun sudah bercerai, anak-anak dibawah umur dan orang yang tidak waras/gila.

Berdasarkan praktek yang terjadi di Kantor Camat selaku PPAT Sementara bahwa sebagai pelengkap yuridis sahny suatu perjanjian peralihan hak atas tanah saksi bisa dihadirkan oleh para pihak tidak dapat menghadirkan saksi karena alasan tertentu, maka PPAT-Camat bersangkutan menyediakan stafnya sebagai saksi.

Saksi yang dihadirkan hendaknya lebih dari seorang karena satu orang saksi tanpa ada bukti lain tidaklah dianggap saksi (unus testis nullus testis), artinya suatu peristiwa dianggap tidak terbukti kalau hanya didsarkan keterangan seorang saksi.

Keberadaan saksi ini berfungsi untuk menyaksikan terjadinya pelaksanaan peralihan hak atas tanah oleh para pihak di hadapan PPAT, bahwa benar peristiwa hukum pembuatan akta otentik tersebut bisa terjadi secara terang nyata

dan riil, kemudian bersama-sama para pihak, Camat selaku PPAT Sementara, saksi-saksi yang hadir dalam pembuatan akta tersebut ikut menanda tangani perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.

3) Pembuatan akta PPAT dalam Formulir akta otentik

Sebagaimana diketahui bahwa suatu akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Camat selaku PPAT Sementara akan berkualitas dan berfungsi sebagai alat bukti mengikat para pihak jika disusun secara yuridis dan memenuhi ketentuan peraturan hukum yang berlaku. Untuk mewujudkan hal tersebut dibutuhkan seorang PPAT yang berkualitas dan berpengalaman membuat perjanjian, berpengetahuan hukum acara, pembuktian dan segi yuridis lainnya.

Berdasarkan penelitian penulis pada prinsipnya sebuah akta yang baik dan mempunyai kekuatan pembuktian, terutama akta peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 96 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 harus menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui kantor-kantor pos.

Adapun formulir akta otentik tersebut terdapat bagian-bagian akta, bagian ini tentunya sangat diperlukan untuk

konsep-konsep perjanjian yang akan menjadi kesepakatan dari para pihak. Adapun bagian-bagian akta dalam formulir akta otentik adalah :

a. Judul Akta PPAT (Heading)

Judul akta harus selaras dengan isi akta dan judul akta akan menentukan peraturan hukum mana yang mengatur perjanjian dalam sebuah akta, misalnya “akta jual beli” maka perjanjian yang terdapat dalam akta jual beli tunduk dan diatur dalam peraturan hukum perjanjian jual beli dan sudah tentu perjanjian jual beli harus sesuai dengan apa yang disepakati oleh para pihak sebagaimana prestasi-prestasi yang terdapat dalam perjanjian jual beli, yaitu:

1. Salah satu pihak wajib membayar sejumlah uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah;
2. Pihak lainnya wajib menyerahkan hak atas tanah dan haknya menerima pembayaran sejumlah uang.

Berdasarkan penelitian penulis bahwa dalam praktek di Kantor Camat selaku PPAT Sementara mengenai penulisan judul akta ini, diketahui bahwa bentuknya sudah baku dan ditulis pada saat formulir dicetak, sehingga tidak menimbulkan permasalahan bagi pelaksanaan tugas PPAT

di lapangan dan tidak ditemukan perubahan judul akta oleh PPAT yang tentunya merugikan para pihak yang berkepentingan serta juga PPAT yang bersangkutan.

b. Nomor Akta PPAT

Tentang Nomor akta ini tidak ada ketentuan khusus untuk mengisinya sehingga dalam prakteknya di Kantor Camat selaku PPAT Sementara aneka ragam yang tampak. Ada yang Nomor buku induk di tulis, ada juga yang nama desa ditulis, ada juga yang nama kecamatan dalam wilayah di mana tanah terletak tidak disebut, ada juga nama kecamatan itu di singkat.

Dari penelitian penulis bahwa secara khusus memang tidak ada ketentuan yang mengatur, namun setidaknya dalam praktek penulisan Nomor akta PPAT ini membawa pengaruh terhadap kualitas akta tersebut, karena dengan Nomor akta ini dapat diketahui PPAT mana yang membuatnya dan keberadaan tanah yang bersangkutan. Adapun bentuk penulisan Nomor akta di tempatkan terletak di bawah judul akta. Penyebutan kata-katanya dalam akta adalah :

“Akta Jual Beli.

Nomor : 226/24/Sui.Raya/2010".⁴⁸

c. Tanggal Pembuatan Akta

Tanggal pembuatan akta adalah merupakan tanggal transaksi oleh para pihak, sehingga harus dibuat oleh seorang PPAT dan harus ditulis dengan angka lebih dahulu yang selanjutnya diikuti oleh penulisan huruf, agar tidak bisa dipalsukan pihak-pihak yang tidak berhak terhadap akta yang dibuat tersebut. Tanggal pembuatan akta ini dapat diletakkan di awal atau di akhir akta, namun dalam praktek di Kantor PPAT, baik itu Notaris PPAT maupun Camat selaku PPAT Sementara meletakkan di awal akta.

Penyebutan kalimatnya dalam akta adalah sebagai berikut: "Pada hari ini, *Kamis* ----, tanggal 27 (*duapuluhtujuh* -----) bulan ----- *November* ----- Tahun 2008 (*dua ribu delapan*-----) hadir di hadapan saya “.

d. Penyebutan Saksi-saksi Dalam Akta PPAT

Saksi berjumlah dua orang, biasanya Pegawai Kantor Camat Selaku PPAT Sementara, sehingga saksi itu sudah pasti dikenal oleh PPAT. Kedua saksi tersebut diisi

⁴⁸ Deni Suprihatin, *Akta Jual Beli Nomor 226/24/Sui.Raya/2010 (kutipan)*, (Kubu Raya: Notaris-PPAT, 2010).

dengan jelas identitasnya sehingga mudah dikenal oleh para pihak.

Penyebutan kalimatnya dalam akta adalah sebagai berikut :

“Demikianlah akta ini di buat dihadapan para pihak dan : ----

e. Komparisi Akta PPAT

Komparisi (comparitie) berarti tindakan menghadap dalam hukum atau di depan Pejabat Umum. Di dalam praktek komparisi merupakan bagian dari akta PPAT yang memuat keterangan-keterangan mengenai para pihak. Komparisi ini ditempatkan sesudah awal akta (setelah judul, Nomor akta dan penyebutan nama PPAT dan tempat kedudukannya). Bagian komparisi diisi dengan jelas identitas para pihak.

Untuk melihat gambaran penulisan komparisi dalam akta sebagai berikut :

Penyebutan identitas, kalimatnya dalam akta adalah :

Nama tanggal lahir (umur),warga
negara....., tempat
tinggal.....,pekerjaan.....,pemegang KTP Nomor.....
serta juga diisi hubungan dan kedudukan apa seseorang

bertindak, dengan menyebut pemberian kuasa atau dasar ketetapan / keputusan apa ia / mereka bertindak.

f. Isi Akta

Isi akta itu harus dibuat secara jelas, terang dan mendetail, dengan bahasa atau materi selalu berhubungan dengan judul akta. Sehingga selaras atau tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-undang, peraturan hukum yang berlaku dan ketertiban umum. Jadi isi akta adalah mendahulukan apa yang essensial yang mengutamakan dan selalu mencantumkan hal yang pokok (tidak dapat dihilangkan atau ditiadakan).

Untuk melihat gambaran penulisan isi akta yang harus dibuat oleh PPAT (misal akta pejanjian jual beli), penyebutan kalimatnya dalam akta adalah :

“Jual beli ini meliputi pula :

.....”

Penyebutan dan atau pengisian kalimat ini dimaksudkan agar perbuatan hukum yang dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT adalah mempunyai kepastian hukum.

g. Akhir Akta (Penutup Akta)

Akhir akta adalah bagian dari akta yang menjelaskan tentang akta itu dan mengandung hal penting antara lain tetapi tidak terbatas pada :

1. Apakah akta dibuat sebagai minuta atau dalam bentuk in-originali.
2. Dimana dan kapan dibuat akta itu.
3. Penyebutan saksi-saksi.
4. Terdapat perubahan ataukah tidak.

Adapun penyebutan kalimatnya dalam akta adalah :

“Demikianlah akta yang dibuat dihadapan para pihak dan :...
.... Dengan urutan penandatanganan akata adalag sebagai berikut :

- a. Pihak Pertama atau Kuasa Hukum.
- b. Pihak Kedua atau Kuasa Hukum
- c. Para Saksi
- d. PPAT.

Dalam urutan penandatanganan akta sebaiknya PPAT menandatangani paling belakang setelah para pihak dan saksi, sebab akta itu adalah akta PPAT, maka sudah pada

tempat nya PPAT yang menutup akta itu dengan tanda tangannya. Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT disebutkan bahwa akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang - kurangnya dua orang saksi dan ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

h. Pengesahan Perubahan (Renvoi) dalam Akta

Berdasarkan ketentuan bahwa apabila di dalam tulisan kata terdapat salah ketik, salah kata, salah kalimat atau penafsiran yang tidak disetujui penghadap, maka dapat dibuat renvoi atau perubahan berupa tambahan, coretan atau coretan dengan penggantian.

Ketentuan-ketentuan renvoi sebagai berikut :

1. Renvoi ditulis pada bagian kiri kertas kosong. Apabila kata tersebut panjang sehingga tidak cukup ditulis di pinggir kiri kertas, maka ditulis bagian akhir akta atau pada kertas lain (kertas tersendiri).
2. Renvoi dalam minut akta harus dibubuhi paraf dari (paraf) penghadap, para saksi dan PPAT, Renvoi dalam salinan / tutunan cukup diparaf oleh PPAT.

Dalam praktek ditemukan bahwa penggunaan renvoi oleh ketiga Camat selaku PPAT Sementara, antara PPAT-Camat satu dengan lainnya berbeda, karena dari ketiga responden tersebut ada yang tidak tahu meletakkan renvoi dalam minut akta sesuai dengan ketentuan (tidak diketik dan paraf oleh para penghadap).

i. Laporan Bulanan PPAT

Dari hasil penelitian laporan bulanan yang ditemukan pada tiga PPAT Sementara, untuk kurun waktu 1997-1998 tidak dilakukan laporan setiap bulan. Alasan para responden yaitu tidak ada transaksi pembuatan akta dalam satu bulan sehingga tidak perlu melapor. Adapun kurun waktu tersebut belum ada peraturan tentang sanksi terhadap penyimpangan kewajiban melapor. Hanya saja apabila tidak membuat laporan bulanan, kantor pertanahan akan mengalami kesulitan dalam mengontrol kinerja PPAT. Pada kurun waktu 1999-2009, laporan bulanan PPAT Sementara mulai rutin dilakukan setiap bulan. Hal ini disebabkan adanya peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 2006 yaitu Pasal 62 (ayat 1) yang mewajibkan PPAT untuk

menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 setiap bulannya.

j. **Penjilidan Akta dan Dokumen Pendukung Akta**

Diketahui bahwa pada setiap lembar akta asli PPAT Sementara yang disimpan harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar data dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta dilampirkan daftar akta di dalamnya yang memuat Nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta.

Berdasarkan hasil penelitian penulis dalam hal penjilidan akta dan dokumen pendukung akta ini para responden tidak melaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 21 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 24 Tahun 1999.

3. Pendaftaran dan penyampaian akta di Kantor Pertanahan

Mengenai penyampaian akta dan disertai dokumen-dokumen kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, berdasarkan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari

kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang disertakan kepada Kepala Kantor Pertanahan supaya dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya. Dalam hal ini kewajiban PPAT hanya sebatas pada penyampaian akta yang bersangkutan berikut berkasnya. Mengenai pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan Sertipikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Berdasarkan penelitian penulis terhadap ketiga PPAT Sementara⁴⁹ dan PPAT-Notaris Deni Suprihatin, SH., M. Kn⁵⁰ yang menjadi responden menyatakan tidak pernah mendaftarkan akta melewati batas waktu pendaftaran yang ditentukan.

Namun diakui bahwa pelaksanaan pendaftaran dan penyampaian akta oleh PPAT ke Kantor Pertanahan bervariasi, yaitu paling lambat 2 hari setelah penandatanganan akta atau paling lambat 4 hari setelah penandatanganan akta. Pada umumnya PPAT berpendapat bahwa akta tanah tersebut harus segera mungkin disampaikan serta didaftarkan ke Kantor

⁴⁹ Fauzi Kasim, H. Bachtar, H. Tommy As, *Wawancara*, Camat Sungai Kakap, Camat Sungai Ambawang, Camat Sungai Raya, (Kubu Raya, 8-12 Pebruari 2010).

⁵⁰ Deni Suprihatin, *Wawancara*, PPAT Notaris Kabupaten Kubu Raya, (Kubu Raya, 15 Februari 2010).

Pertanahan jika semua dokumen sudah lengkap. Adapun alasan keterlambatan penyampaian akta oleh PPAT ke Kantor Pertanahan sering terjadi karena masalah *teknis* dan kondisi, letak geografis dari wilayah kecamatan yang jauh dari Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa dalam praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya keterlambatan penyampaian akta dan berkas-berkasnya untuk pendaftaran oleh PPAT ke Kantor Pertanahan tidak mengakibatkan batalnya akta yang bersangkutan dan menurut penulis ketentuan demikian sudah semestinya, karena kelalaian dari PPAT untuk mendaftarkan akta dari PPAT dalam batas waktu yang ditentukan oleh Undang-undang yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta tidak selayaknya membuat kepentingan para pihak diabaikan begitu saja dan sudah selayaknya pula PPAT yang mendapat sanksi atas kelalaiannya, oleh karena itu akibat hukum atas pelanggaran sebagaimana yang diatur dalam Pasal 40 tersebut di atas, menurut ketentuan Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 hanya dikenakan terhadap PPAT yang bersangkutan, sedangkan akibatnya atau akta tanahnya dapat di daftarkan.

Dalam penerapan sanksi terhadap adanya keterlambatan penyampaian akta dan berkas-berkasnya untuk pendaftaran oleh Camat selaku PPAT Sementara ke Kantor Pertanahan karena

alasan teknis, kondisi dan letak geografis, menurut penulis peran Kepala Kantor Pertanahan setempat sangat besar dalam menilainya berdasarkan situasi dan kondisi riil, apakah alasan yang bersangkutan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam kondisi ini, maka teguran lisan dapat dipergunakan sebagai sarana dalam rangka menggali informasi apakah alasan yang diberikan oleh Camat selaku PPAT Sementara tersebut dapat dipertanggungjawabkan, untuk selanjutnya dijadikan dasar oleh Kepala Kantor Pertanahan mengambil keputusan berikutnya apakah Camat selaku PPAT Sementara tersebut dapat dikenakan sanksi administrasi yang lebih berat atau tidak sebagaimana diatur pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Bentuk teguran lisan tersebut di atas memang tidak diatur oleh Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang diatur hanya teguran secara tertulis. Namun kebijakan memberikan teguran lisan sekaligus dalam rangka menggali informasi dapat dilakukan dengan mengacu pada ketentuan Pasal 66 ayat (1) huruf d Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 66

- (4) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan sebagai berikut :

- f. Memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT;
- g. Memberikan arahan kepada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an;
- h. Melakukan pembinaan dan pengawasan dan organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai arah dan tujuannya;
- i. Menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagai mana mestinya;
- j. Melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT;

C. Akibat Hukum yang timbul atas kesalahan Camat selaku PPAT

Sementara dalam pembuatan akta tanah.

Dari hasil penelitian penulis, menunjukan bahwa pada umumnya PPAT Sementara yang menjadi responden menyatakan pernah melakukan kesalahan di dalam praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah baik itu di lakukan pada saat persiapan, pelaksanaan pembuatan akta, dan pendaftaran atau penyampaian akta di Kantor Pertanahan. Adapun alasan yang dikemukakan oleh para PPAT Sementara sehingga pernah melakukan kesalahan dan kelalaian tersebut antara lain :

Pertama, efektifitas dari profesi seorang Camat selaku PPAT pada umumnya sangat tergantung pada kinerja dan kualitas serta pengalaman staf yang dipercayakan menangani pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut.

Kedua, kesibukan dari pekerjaan jabatan Camat, sehingga kurang mengontrol kinerja staf dalam pembuatan akta yang dipercayakan tersebut.

Timbul pertanyaan, bagaimana akibat hukum yang timbul, apabila dalam praktek pembuatan aktanya ada kesalahan atau mengabaikan ketentuan seperti yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun tentang Pendaftaran Tanah jo PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan peraturan pelaksanaannya ? apakah pembuatan akta hak atas tanah menjadi tidak sah dan karenanya batal demi hukum ?

Oleh karena itu berdasarkan penelitian terhadap tiga responden Camat, dapat dikemukakan bahwa kesalahan sebagaimana telah diuraikan diatas adalah kesalahan dalam hal mana PPAT tersebut sering mengabaikan ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, karena mengingat ketentuan tersebut menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan, maka PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan mencocokkan data yang terdapat dalam Sertipikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan, kesalahan lain adalah berupa mengabaikan syarat-syarat formal terutama akta tanah yang ditandatangani sebelum pemohon menyerahkan bukti

pembayaran pajak serta kesalahan tidak memenuhi syarat-syarat material pembuatan komparisi dan pembuatan isi akta yang diatur dalam Pasal 38 jo Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997.

Adapun pada umumnya kesalahan ini terjadi karena tidak adanya pengetahuan dari responden Camat tentang ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang mewajibkan PPAT untuk mencocokkan Sertipikat asli di Kantor Pertanahan, Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mengatur larangan penandatanganan akta sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta kesalahan tidak memenuhi syarat-syarat material pembuatan komparisi dan pembuatan isi akta yang diatur dalam Pasal 38 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997,

Akibat hukum dari kesalahan dengan tidak mencocokkan data yang terdapat dalam Sertipikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan menurut ketentuan Pasal 97 ayat (1) diatas, maka mempengaruhi kepastian hukum atas akta yang dibuat artinya batal demi hukum, dan akibat hukum penandatanganan akta sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak hanya berakibat

terhadap pejabat yang menandatangani akta tersebut yaitu berupa sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seperti ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, sedangkan akta yang dibuat tetap mempunyai kekuatan hukum.

Sedangkan akibat hukum membuat akta yang tidak memenuhi syarat-syarat material, pembuatan komparasi dan pembuatan isi akta yang diatur dalam Pasal 38 jo Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997, menurut Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur sanksi, menyebutkan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya melanggar ketentuan dalam peraturan ini atau peraturan pelaksanaan akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Menurut hemat penulis, terhadap kesalahan pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT Sementara yang mengabaikan ketentuan-ketentuan berupa tidak mencocokkan data yang terdapat dalam Sertipikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan dan tidak memenuhi syarat-syarat formal serta syarat-syarat material

seharusnya dikenakan sanksi pejabat yang diatur secara tegas di dalam undang-undang sehingga PPAT Sementara tidak melakukan lagi kesalahan yang memberikan kesan meremehkan dengan alasan tidak tahu peraturan. Demikian juga terhadap larangan penandatanganan akta sebelum bayar pajak, seharusnya pihak yang berwenang menerapkan sanksi tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan mengesampingkan kebiasaan dalam masyarakat.

Sehubungan dengan masalah tersebut di atas, pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT diatur dalam Pasal 65 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 sebagai berikut :

Pasal 65

- (3) Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan.
- (4) Pembinaan dan pengawasan PPAT sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dalam pelaksanaannya oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 65 tersebut di atas, maka pada prinsipnya yang dapat dikenakan sanksi bukan saja PPAT/Camat selaku PPAT Sementara, namun Kepala Kantor Pertanahan setempat juga dapat dikenakan sanksi jika lalai dalam memenuhi kewajibannya memberikan sanksi, sanksi mana

diberikan secara berjenjang yaitu Kepala Kantor Wilayah
Pertanahan setempat, sampai dengan Kepala Badan Pertanahan.

BAB IV

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan dalam thesis dihubungkan dengan hasil penelitian, maka kesimpulan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Praktek pembuatan akta peralihan hak atas yang dilakukan oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara di Kabupaten Kubu Raya Kalimantan Barat pada prinsipnya sama dengan PPAT-Notaris, yaitu kedudukannya sebagai pejabat umum dan fungsinya sebagai pembuat akta. Hal ini juga berarti bahwa Camat selaku PPAT Sementara masih dibutuhkan oleh masyarakat di Kabupaten Kubu Raya dalam pembuatan akta. Oleh karena itu praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT Sementara, melalui tahap-tahap sebagai berikut :

a. Persiapan Pembuatan Akta, terdiri dari :

- 1) Pengajuan permohonan Pembuatan akta oleh para pihak
- 2) Pemeriksaan Sertipikat di Kantor Pertanahan setempat
- 3) Memenuhi syarat-syarat formal oleh para pihak

- b. Pelaksanaan Pembuatan Akta, terdiri dari :
 - 1). Memenuhi syarat-syarat material
 - 2). Penghadiran saksi dalam pembuatan akta
 - 3). Pembuatan akta PPAT dalam Formulir akta otentik
 - c. Pendaftaran dan penyampaian akta di kantor Pertanahan
2. Akibat hukum dari kesalahan yang dilakukan Camat selaku PPAT Sementara dalam praktek pembuatan akta tanah, berdasarkan ketentuan memang bervariasi, sesuai tingkat kesalahan yang dilakukan oleh PPAT Sementara, yaitu bisa dikenakan sanksi hukuman ringan berupa denda dan hukuman berat adalah berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan PPAT. Di samping itu akibat hukum lain adalah tidak mempengaruhi kepastian hukum atas akta yang dibuat yang tidak melalui prosedur dan persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, kecuali tidak melakukan pemeriksaan Sertipikat asli sebelum pembuatan akta, guna penyesuaian daftar daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka terhadap kelalaian ini berakibat batal demi hukum atas akta yang dibuat oleh PPAT Sementara tersebut, jika ternyata Sertipikat tersebut tidak terdaftar di Kantor Partanahan.

B. Saran-saran

1. Disarankan agar Kantor Pertanahan Kabupaten dalam tugas pembinaan dan pengawasan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 benar-benar melaksanakan peraturan tersebut dengan sungguh-sungguh. Jika secara ini kurang mendapat perhatian dan penanganan dari pihak penegak hukum, maka dikhawatirkan nantinya akan timbul kesan seolah-olah peraturan itu lemah, sebaliknya jika peraturan itu sejak awal telah dilaksanakan secara efektif maka wibawanya akan sedemikian kuat, sehingga berangsur-angsur tertanam dalam kesadaran hukum para Camat dalam melaksanakan tugasnya selaku PPAT Sementara.
2. Untuk terciptanya kesadaran hukum atas kesalahan yang dilakukan dalam praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara, maka setiap PPAT Sementara yang melakukan kesalahan harus diberi sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku - buku :

Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta

Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta

Boedi Harsono, 2003, *Hakikat Jabatan Pejabat Pembuat Akta, Makalah Hukum Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum Univ.Trisakti, Jakarta

B.Sutopo, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta

Cholid Nurbuko dan Abu Achmad, 2002, *Metodelogi Penelitian*, PT.Bumi Aksara, Jakarta

Depertemen Pendidikan dan Kebudayaan,1995, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi kedua*, Balai Pustaka, Jakarta

Departemen Pendidikan Nasional, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta

Effendi Perangin, 1986, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Rajawali, Jakarta

Hadari Nawawi, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta

Herwati, Siti Rahma Mary dan Dedy Setiadi, 2005, *Memahami Hak Atas Tanah Dalam Praktek Advokasi*, Cakra Books, Solo

Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung

- Irawan Soehartono, 1999, *Metode Penelitian Sosial suatu tehnik penelitian bidang kesejahteraan Sosial lainnya*. Remaja Rosda Karya, Bandung
- Maria SW.Sumardjono, 1992, *Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Hukum Agraria*, Jurusan Hukum Agraria, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta
- Muchin dan Imam Koeswahyono dan Soimim, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Prespektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung
- Nasution, 1990, *Metode Penelitian Naturalistik-kualitatif*, Tarsito, Bandung
- , *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Dan Tesis*, 2009, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang
- Parlindungan, 1990, *Komentar Atas Undang - undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung
- Perangin Efendi, 1993, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu telaah Dari sudut pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta
- Poerwadarminta, 1999, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka
- Ronny Hanintijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Rianto Adi, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta
- SF.Marbun, dkk, 2001, *Dimensi-dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta
- Sitorus Oloan, 2004, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum Tanah*, Mitra Kebijakan tanah, Yogyakarta
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, 1990, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo, Jakarta

Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta

Soetiknyo Imam, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Gadjah Mada Univ Press, Yogyakarta

Suandra, I Wayan, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Penerbitan Rineka Cipta, Jakarta

Subekti, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta

Sutrisno, 1977, *Metodologi Research (untuk penulisan Paper, Skripsi, Thesis dan Disertasi)*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta

Yandianto, Kamus Umum Bahasa Indonesia, M25, Bandung

B. Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT

